

JEGYZŐKÖNYV

Bázakerettye Község Önkormányzat Képviselő- testületének
2025. augusztus 5. napján megtartott
soron kívüli, nyilvános

Határozatok száma:

Sorszám	Tárgya
74/2025. (VIII.5.)	A lejárt határidejű határozatokról szóló polgármesteri beszámoló elfogadása
75/2025. (VIII.5.)	Főépítési vélemény és településrendezési terv elfogadása
76/2025. (VIII.5.)	Döntés a helyi építési szabályzatról szóló 6/2025. (VIII. 5.) önkormányzati rendelete módosításáról
77/2025. (VIII.5.)	Döntés beérkezett vételi ajánlatokról – Bázakerettye, Olaj út 11. hrsz.
78/2025. (VIII.5.)	Döntés beérkezett vételi ajánlatokról – Bázakerettye, Virág u. 6. hrsz. (Bázakerettye 78/5/A/4.hrsz.)
79/2025. (VIII.5.)	Döntés Bázakerettye 042/4, 0170/9.hrsz.-ú ingatlanok megvásárlásáról
80/2025. (VIII.5.)	Döntés napirendi pont elnapolásáról (8./ Szelényi Zoltán, Árkus István, Lukácsi István és Lukács Attila ingatlanvásárlási kérelme – Bázakerettye 209/9.hrsz.)
81/2025. (VIII.5.)	Kisbolt (Kerettye Csemege) üzemeltetésére új pályázat kiírása

Rendeletek:

Sorszáma (kihirdetés ideje)	Tárgya	Kapcsolódó önkormányzati rendelet	Kódszám
6/2025. (VIII.5.)	a helyi építési szabályzatról	2/2014.(III.10.) 2/2021.(II.5.)	D2
7/2025. (VIII.5.)	a szociális célú tűzifa-támogatás 2025. évi helyi szabályairól	-	L10

**Bázakerettye Község Önkormányzat Képviselő-testületének
soron kívüli, nyilvános üléséről**

Az ülés helye: Déryné Művelődési Ház, 8887 Bázakerettye, Sport út 1.
Az ülés időpontja: 2025. augusztus 5. 16 óra 30 perc
Az ülés formája: soron kívüli, nyilvános ülés

Jelen vannak:	Iványi László Ottó	polgármester
	Marketti Zsombor József	alpolgármester
	Szilvásné Bécsi Ágnes	képviselő
	Novák Tibor	képviselő

Igazoltan van távol:	Fülöp Csaba	képviselő
-----------------------------	-------------	-----------

Igazolatlanul van távol:	-	
---------------------------------	---	--

Tanácskozási joggal jelen van:	Dr. Resch Karolina Ildikó	jegyző
---------------------------------------	---------------------------	--------

I. NAPIREND ELŐTT

Iványi László polgármester köszöntötte a megjelenteket, elmondta, hogy a testületi ülés összehívása szabályszerűen történt, Fülöp Csaba képviselő igazoltan van távol, az ülés határozatképes, az ülést megnyitotta.

Ezután ismertette a meghívóban szereplő napirendi pontokat és felkérte a képviselőtestületet, hogy új fogadják el a kiküldött meghívó szerint a napirendi pontokat:

A képviselőtestület a javaslattal egyetértett, a napirendi pontokat 4 igen szavazattal, egyhangúlag az alábbiak szerint fogadta el:

- 1./ Polgármesteri beszámoló a lejárt határidejű határozatokról (írásbeli előterjesztés)**
Előadó: Iványi László Ottó polgármester
- 2./ Főépítési vélemény és településrendezési terv elfogadása (írásbeli előterjesztés)**
Előadó: Iványi László Ottó polgármester, Simonyai Imre főépítész, Dr. Resch Karolina Ildikó jegyző
- 3./ Új Helyi Építési Szabályzatról szóló önkormányzati rendelet megalkotása (írásbeli előterjesztés)**
Előadó: Iványi László Ottó polgármester, Simonyai Imre főépítész, Dr. Resch Karolina Ildikó jegyző
- 4./ A szociális célú tűzifa-támogatás helyi szabályairól szóló rendelet megalkotása (írásbeli előterjesztés)**
Előadó: Iványi László Ottó polgármester
- 5./ Döntés beérkezett vételi ajánlatokról – Bázakerettye, Olaj út 11. hrsz. (írásbeli előterjesztés)**
Előadó: Iványi László Ottó polgármester, Dr. Resch Karolina Ildikó jegyző
- 6./ Döntés beérkezett vételi ajánlatokról – Bázakerettye, Virág u. 6. hrsz. (Bázakerettye 78/5/A/4.hrsz.) (szóbeli előterjesztés)**
Előadó: Iványi László Ottó polgármester, Dr. Resch Karolina Ildikó jegyző
- 7./ Kelemen István Ingatlaneladás/felajánlással kapcsolatos megkeresése (Bázakerettye 042/4, 0170/9) (írásbeli előterjesztés)**
Előadó: Iványi László Ottó polgármester

8./ Szelényi Zoltán, Árkus István, Lukácsi István és Lukács Attila ingatlanvásárlási kérelme – Bázakerettye 209/9.hrsz. (írásbeli és szóbeli előterjesztés)

Előadó: Iványi László Ottó polgármester

9./ Kerettye Csemege üzemeltetésére pályázat kiírása (írásbeli előterjesztés)

Előadó: Iványi László Ottó polgármester

10./Egyebek

Előadó: Iványi László Ottó polgármester

I. NAPIREND TÁRGYALÁSA

1./ Polgármesteri beszámoló a lejárt határidejű határozatokról

Előadó: Iványi László Ottó polgármester

Iványi László Ottó polgármester ismertette a lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról szóló tájékoztatását az előterjesztés szerinti formában. A beszámolót mindenki megkapta, megkérdezte, hogy van-e kérdés, észrevétel a határozatokkal kapcsolatban.

Kérdés, észrevétel nem érkezett, így a polgármester feltette szavazásra a beszámoló elfogadását.

Bázakerettye Község Önkormányzata Képviselő-testülete **4 igen szavazattal, egyhangúlag** az alábbi határozatot hozta:

74/2025. (VIII.5.) képviselő-testületi határozat

Bázakerettye Község Önkormányzata Képviselő-testülete a lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról, valamint az előző ülést követően tett fontosabb intézkedésekről, tárgyalásokról, továbbá az átruházott hatáskörben hozott döntésekről szóló polgármesteri tájékoztatást az előterjesztés szerinti formában elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: Iványi László Ottó polgármester

2./ Főépítési vélemény és településrendezési terv elfogadása

Előadó: Iványi László Ottó polgármester, Simonyai Imre főépítész, Dr. Resch Karolina Ildikó jegyző

Iványi László Ottó polgármester tájékoztatta a megjelenteket arról, hogy a településtervező elkészült a végleges településfejlesztési és településrendezési tervvel, melybe beépítésre kerültek a szakmai hatóságok javaslatai is. Ezen felül a Zala vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda kiadta a záró szakmai véleményét, ami alapján a kifogást nem emelnek, a településtervek képviselő-testület elé terjesztését és elfogadását támogatják. Van kérdés a kiküldött záróvéleménnyel vagy a településtervvvel kapcsolatban?

Kérdés, észrevétel nem érkezett, így a polgármester feltette szavazásra a főépítési záróvélemény és a településrendezési terv elfogadásáról szóló határozat elfogadását.

Bázakerettye Község Önkormányzata Képviselő-testülete **4 igen szavazattal, egyhangúlag** az alábbi határozatot hozta:

75/2025. (VIII.5.) képviselő-testületi határozat

Bázakerettye Község Önkormányzata Képviselő-testülete

- 1) A Zala Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda ZA/010/337-4/2025. számú záró szakmai véleményét, valamint
- 2) Bázakerettye Község Településfejlesztési- és Településrendezési tervét az előterjesztés szerinti formában elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: Iványi László Ottó polgármester

3./ Új Helyi Építési Szabályzatról szóló önkormányzati rendelet megalkotása

Előadó: Iványi László Ottó polgármester, Simonyai Imre főépítész, Dr. Resch Karolina Ildikó jegyző

Iványi László Ottó polgármester elmondta, hogy az Új Helyi Építési Szabályzatról szóló rendelet-tervezetet a településtervező AOD Kft. megküldte, a hatóságok véleményezték, Jegyzőasszony rendeleti formába öntötte, így most a képviselő-testületnek kell döntenie annak megalkotásáról. A rendelet megalkotása után máris szükséges a módosítását kezdeményezni, mert az előterjesztésben részletezettek alapján nem került át a korábbi HÉSZ-ből az újbán a kerítésépítéssel és a növénytelepítéssel kapcsolatos rendelkezések. Azonban a z új HÉSZ elfogadása a hosszas eljárás miatt szükséges, de hosszabb hatálybalépési idővel. A módosítást pedig a települési főépítész tájékoztatása alapján egyszerűsített eljárásban is meg lehet oldani. Van kérdés a kiküldött tervezettel kapcsolatban?

Kérdés nem érkezett, így a polgármester feltette szavazásra a rendelet-tervezet elfogadását, a rendelet megalkotását.

Bázakerettye Község Önkormányzata Képviselő-testülete **4 igen szavazattal, egyhangúlag** az alábbi rendeletet alkotta:

**Bázakerettye Község Önkormányzata Képviselő-testületének
6/2025. (VIII. 5.) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról**

Rendelet a jegyzőkönyvhöz csatolva!

Iványi László Ottó polgármester tájékoztatta a megjelenteket, hogy a település egyik fontos építészeti öröksége, hogy egyes helyeken tiltott a növényzettel történő körülhatárolástól eltérő kerítés építése. Ezen a jövőben sem kívánunk változtatni, mert az örökségünk része. Továbbá a növénytelepítési előírásoknak a HÉSZ-be való illesztése is ugyanolyan fontos annak érdekében, hogy a lakosság átlátható és pontos képet kaphasson a szabályozásról, lehetőségekről. Így kérem, hogy az újonnan megalkotott HÉSZ módosítását rendelje el a Képviselő-testület annak érdekében, hogy az egyszerűsített engedélyeztetési eljárás megindulhasson.

A képviselő-testület a javaslattal egyetértett, majd a polgármester feltette szavazásra az előterjesztést.

Bázakerettye Község Önkormányzata Képviselő-testülete **4 igen szavazattal, egyhangúlag** az alábbi határozatot hozta:

76/2025. (VIII.5.) képviselő-testületi határozat

- 1) Bázakerettye Község Önkormányzata Képviselő-testülete a növénytelepítési és kerítésépítési előírásokkal kapcsolatos településrendezési eszközök módosítás tárgyában a javaslatot megtárgyalta és a településrendezési eszközök módosításáról döntött.

- 2) Bázakerettye Község Önkormányzata Képviselő-testülete a településrendezési tervek módosítását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint egyszerűsített eljárással kívánja megvalósítani, mivel a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ (1) bb) pontja szerinti feltételek teljesülnek.
- 3) Bázakerettye Község Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri az AOD Kft.-t, hogy a módosításokat elkészítse, valamint Simonyai Imre települési főépítész, hogy az elkészült dokumentációt véleményezze a képviselő-testület részére.
- 4) A képviselő-testület felhatalmazza Iványi László Ottó polgármestert módosításhoz szükséges valamennyi intézkedés és jognyilatkozat megtételére.

Határidő: folyamatos

Felelős: Iványi László Ottó polgármester, Simonyai Imre települési főépítész

4./ A szociális célú tűzifa-támogatás helyi szabályairól szóló rendelet megalkotása

Előadó: Iványi László Ottó polgármester

Iványi László Ottó polgármester tájékoztatta a megjelenteket, hogy Jegyző Asszony elkészítette a rendelet-tervezetet a pályázati kiírás és a korábbi rendelet alapján. Településünk 50m³-re elegendő támogatásban részesült, melyhez 127.000.- Ft önerőt kell biztosítani önkormányzatunknak a szállítási költségeken felül. Az előterjesztés tartalmazza a részletes indoklást. Van-e kérdés?

Kérdés nem érkezett, így a polgármester feltette szavazásra a szociális célú tűzifa-támogatás 2025. évi helyi szabályairól szóló önkormányzati rendelet megalkotását.

Bázakerettye Község Önkormányzata Képviselő-testülete 4 igen szavazattal, egyhangúlag az alábbi rendeletet alkotta:

Bázakerettye Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2025. (VIII. 5.) önkormányzati rendelete a szociális célú tűzifa-támogatás helyi szabályairól

Rendelet a jegyzőkönyvhöz csatolva!

5./ Döntés beérkezett vételi ajánlatokról – Bázakerettye, Olaj út 11. hrsz.

Előadó: Iványi László Ottó polgármester, Dr. Resch Karolina Ildikó jegyző

Iványi László Ottó polgármester tájékoztatta a megjelenteket, hogy a képviselő-testület 50/2025. (V.19.) határozata alapján nyilvános felhívás közzétételére került sor az önkormányzat tulajdonában álló Bázakerettye belterület 209/10.hrsz.-ú, természetben a 8887 Bázakerettye, Olaj út 11. szám alatti 931m² nagyságú, kivett lakóház udvar megnevezésű ingatlan értékesítésére. A nyitva álló határidőig mindösszesen egy ajánlat érkezett a bázakerettyei Kertész Veronika részéről 4.064.988.-Ft vételáron, aki műtermet szeretne kialakítani az ingatlanon, így javaslom, hogy az önkormányzat részére értékesítse az ingatlant.

A képviselő-testület a javaslattal egyetértett, majd a polgármester feltette szavazásra az előterjesztést.

Bázakerettye Község Önkormányzata Képviselő-testülete 4 igen szavazattal, egyhangúlag az alábbi határozatot hozta:

77/2025. (VIII.5.) képviselő-testületi határozat

Bázakerettye Község Önkormányzatának Képviselőtestülete úgy határoz, hogy

- 1) az önkormányzat 1/1-ed tulajdonában álló Bázakerettye belterület 209/10.hrsz.-ú, természetben a 8887 Bázakerettye, Olaj út 11. szám alatti 931m² nagyságú kivett lakóház udvar megnevezésű ingatlan **Kertész Veronika Klára** (sz:) 8887 Bázakerettye, Olaj út 10. szám alatti lakos részére **4.064.988.-Ft**, azaz négymillió-hatvannégyezer-hatvanháromezerkilencszáznyolcvannyolc forint **vételáron értékesíti.**
- 2) Az ingatlan teljes területi nagysága: 931 m².
- 3) Az ingatlan nem szolgálja a kötelező önkormányzati feladat-és hatáskör ellátását.
- 4) Az adásvételi szerződés határidőben történő elkészítéséről és a földhivatali bejegyzésről a vevő köteles gondoskodni 2025. október 31. napjáig.
- 5) A képviselő-testület megállapítja, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (4) bekezdésében foglalt értékhatárt a vételár nem éri el, így a Magyar Állam vagyonkezelését ellátó Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-t nyilatkoztatása nem szükséges arról, hogy kíván-e élni elővételi jogával;
- 6) A képviselőtestület felkéri és felhatalmazza Iványi László Ottó polgármestert a kérelmezők, ajánlattevő tájékoztatására, valamint az adásvételi szerződés aláírására.

Ezen határozat ellen a kézhez vételtől számított 60 napon belül Zala Vármegyei Kormányhivatalnál (8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi D. u. 10.) lehet fellebbezni Ha a vételi jog jogosultja vitatja a tulajdonos önkormányzat által közölt forgalmi értéket vagy a megállapított vételárat.

Indokolás

Bázakerettye Község Önkormányzat képviselő-testülete 50/2025. (V.19.) határozatával döntött az önkormányzat tulajdonában álló Bázakerettye belterület 209/10.hrsz.-ú, természetben a 8887 Bázakerettye, Olaj út 11. szám alatti 931m² nagyságú, kivett lakóház udvar megnevezésű ingatlan értékesítéséről. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 13. § (1) bekezdése és a Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (5) bekezdése alapján az Ingatlan értékesítése versenyeztetési eljárás útján történik az összességében legkedvezőbb (a vételár és a hasznosítás feltételeit, mint értékelési szempontokat vizsgálva) ajánlatot előterjesztő Pályázó vagy Pályázók számára. Az ajánlatok beérkezési határideje a pályázati felhívásban: 2025. június 23. (hétfő) 12:00 óra volt, amire egy ajánlat érkezett. Kertész Veronika Klára vételi ajánlatot tett az ingatlanra.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (4) bekezdésében foglalt értékhatár esetén a Magyar Állam vagyonkezelését ellátó Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-t nyilatkoztatni szükséges arról, hogy kíván-e élni elővételi jogával. Tekintettel arra, hogy a vételár ezen értékhatárt (5 millió forint) nem éri el, így a nyilatkoztatás nem szükséges, hiszen az ingatlan az ötmillió forintot nem haladja meg.

Az ingatlan forgalomképes. Az ingatlan nem szolgálja a kötelező önkormányzati feladat-és hatáskör ellátását. Bázakerettye Község Önkormányzata Képviselőtestületének az önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 7/2012(IV.26.) önkormányzati rendelete 22. § (1) A vagyon elidegenítését, hasznosítását a képviselő-testület és a polgármester kezdeményezheti.

Határidő: Kérelmező/Ajánlattevő tájékoztatására: 2025. augusztus 25.
Adásvételi szerződés aláírására és a teljes vételár kifizetésére:
2025. október 31.

Felelős: Iványi László Ottó polgármester

6./ Döntés beérkezett vételi ajánlatokról – Bázakerettye, Virág u. 6. hrsz. (Bázakerettye 78/5/A/4.hrsz.)

Előadó: Iványi László Ottó polgármester, Dr. Resch Karolina Ildikó jegyző

Iványi László Ottó polgármester tájékoztatta a megjelenteket, hogy a képviselő-testület 49/2025. (V.19.) határozata alapján nyilvános felhívás közzétételére került sor az önkormányzat tulajdonában álló Bázakerettye 78/5.hrsz.-ú, természetben a 8887 Bázakerettye, Virág u. 6. szám alatti többlakásos ingatlan 78/5/A/4 albetétű lakásának értékesítésére. A nyitva álló határidőig mindösszesen egy ajánlat érkezett a bázakerettyei Bódi Ferenc részéről, aki jelenleg is bérli az ingatlant 2.300.000.-Ft-os vételáron. Tekintettel arra, hogy a megajánlott egyetlen ár is jelentősen a négymillió forintos vételár alatt van, így javaslom, hogy a képviselő-testület vitassa meg az ingatlan eladását.

A képviselő-testület megtárgyalta a vételi ajánlatot, majd a polgármester feltette szavazásra az ingatlan beérkezett áron való értékesítését.

A képviselő-testület a javaslattal egyetértett, majd a polgármester feltette szavazásra az előterjesztést.

Bázakerettye Község Önkormányzata Képviselő-testülete **4 igen szavazattal, egyhangúlag** az alábbi határozatot hozta:

78/2025. (VIII.5.) képviselő-testületi határozat

Bázakerettye Község Önkormányzatának Képviselőtestülete úgy határoz, hogy

- 1) az önkormányzat 1/1-ed tulajdonában álló Bázakerettye 78/5.hrsz.-ú, természetben a 8887 Bázakerettye, Virág u. 6. szám alatti többlakásos ingatlan 78/5/A/4 albetétű lakást **Bódi Ferenc** (sz:) 8887 Bázakerettye, Béke u.b8. szám alatti lakos **részére 2.300.000.-Ft**, azaz kettőmillió-háromszázezer forint **vételáron értékesíti**.
- 2) Az ingatlan teljes területi nagysága: 35 m².
- 3) Az ingatlan nem szolgálja a kötelező önkormányzati feladat-és hatáskör ellátását.
- 4) Az adásvételi szerződés határidőben történő elkészítéséről és a földhivatali bejegyzésről a vevő köteles gondoskodni 2025. október 31. napjáig.
- 5) A képviselő-testület megállapítja, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (4) bekezdésében foglalt értékhatárt a vételár nem éri el, így a Magyar Állam vagyonkezelését ellátó Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-t nyilatkoztatása nem szükséges arról, hogy kíván-e élni elővételi jogával;
- 6) A képviselőtestület felkéri és felhatalmazza Iványi László Ottó polgármestert a kérelmezők, ajánlattevő tájékoztatására, valamint az adásvételi szerződés aláírására.

Ezen határozat ellen 1993. évi LXXVIII. törvény 47. § (6) bekezdése alapján a kézhez vételtől számított 60 napon belül Zala Vármegyei Kormányhivatalnál (8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi D. u. 10.) lehet fellebbezni Ha a vételi jog jogosultja vitatja a tulajdonos állam vagy önkormányzat által közölt forgalmi értéket vagy a megállapított vételárat.

Indokolás

Bázakerettye Község Önkormányzat képviselő-testülete 49/2025. (V.19.) határozatával döntött az önkormányzat tulajdonában álló Bázakerettye 78/5.hrsz.-ú, természetben a 8887 Bázakerettye, Virág u. 6. szám alatti többlakásos ingatlan 78/5/A/4 albetétű lakásának értékesítéséről. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 13. § (1) bekezdése és a Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (5) bekezdése alapján az Ingatlan értékesítése versenyeztetési eljárás útján történik az összességében legkedvezőbb (a vételár és a hasznosítás feltételeit, mint értékelési szempontokat vizsgálva) ajánlatot előterjesztő Pályázó vagy Pályázók számára. Az ajánlatok

beérkezési határideje a pályázati felhívásban: 2025. július 31. 12:00 óra volt, amire egy ajánlat érkezett. Bódi Ferenc vételi ajánlatot tett az ingatlanra.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (4) bekezdésében foglalt értékhatár esetén a Magyar Állam vagyonkezelését ellátó Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-t nyilatkoztatni szükséges arról, hogy kíván-e élni elővételi jogával. Tekintettel arra, hogy a vételár ezen értékhatárt (5 millió forint nem éri el, így a nyilatkoztatás nem szükséges, hiszen az ingatlan az ötmillió forintot nem haladja meg.

Az ingatlan forgalomképes. Az ingatlan nem szolgálja a kötelező önkormányzati feladat-és hatáskör ellátását. Bázakerettye Község Önkormányzata Képviselőtestületének az önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 7/2012(IV.26.) önkormányzati rendelete 22. § (1) A vagyon elidegenítését, hasznosítását a képviselő-testület és a polgármester kezdeményezheti.

Határidő: Kérelmező/Ajánlattevő tájékoztatására: 2025. augusztus 25.
Adásvételi szerződés aláírására és a teljes vételár kifizetésére:
2025. október 31.

Felelős: Iványi László Ottó polgármester

7./ Kelemen István Ingatlaneladás/felajánlással kapcsolatos megkeresése (Bázakerettye 042/4, 0170/9)

Előadó: Iványi László Ottó polgármester

Iványi László Ottó polgármester tájékoztatta a megjelenteket, hogy Pálné Szondy Krisztina megkereste azzal, hogy az idős unokatestvére, Kelemen István már nem képes a tulajdonában álló ingatlanokat kezelni, így jelképes összegért felajánlja az önkormányzat részére. Ezen ingatlanok a következők: Bázakerettye 042/4.hrsz, ami 2799m²-es kivett ipartelep megnevezésű ingatlan, ez a régi temető alatt található a MOL ipartelep felett. A másik a Bázakerettye 0170/9.hrsz, ami 2433m², kivett ipartelep, ez a Kerettye Szállóval szembeni erdős rész alján található. Tekintettel arra, hogy az ingatlanok nem képeznek jelentős értéket javaslom, hogy az önkormányzat a felajánlást fogadja el és a vételárat 50-50 ezer forintban, mindösszesen százezer forintban állapítsa meg a két ingatlanra.

A képviselő-testület a javaslatot megtárgyalta, majd a polgármester feltette szavazásra az előterjesztést.

Bázakerettye Község Önkormányzata Képviselő-testülete **4 igen szavazattal, egyhangúlag** az alábbi határozatot hozta:

79/2025. (VIII.5.) képviselő-testületi határozat

Bázakerettye Község Önkormányzatának Képviselőtestülete úgy határoz, hogy

- 1) a) a **Bázakerettye 042/4.hrsz**, ami 2799m²-es kivett ipartelep megnevezésű ingatlant 50.000.-, azaz ötvenezer forint vételáron
b) és a **Bázakerettye 0170/9.hrsz**, ami 2433m², kivett ipartelep megnevezésű ingatlant 50.000.- azaz ötvenezer forint vételáron,
mindösszesen 100.000.-Ft, azaz egyszázezer forint vételáron megvásárolja Kelemen István (szül: F) 1201 Budapest, Attila utca 8- 4- 13.szám alatti lakostól.
- 2) A képviselő-testület felkéri Kelemen István eladót, hogy 30 napon belül írásban nyilatkozzon arról, hogy az 1) pontban meghatározott ingatlanokat az 1) pont szerinti vételáron elkívánja-e adni Bázakerettye Község Önkormányzatának.
- 3) Az adásvételi szerződés határidőben történő elkészítéséről és a földhivatali bejegyzésről a vevő köteles gondoskodni 2025. október 31. napjáig.

- 4) A képviselőtestület felkéri és felhatalmazza Iványi László Ottó polgármestert az ajánlattevő tájékoztatására, valamint az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: Ajánlattevő tájékoztatására: 2025. augusztus 25.
Ajánlattevő nyilatkozatára: 2025. szeptember 5.
Adásvételi szerződés aláírására és a teljes vételár kifizetésére:
2025. október 31.
Felelős: Iványi László Ottó polgármester

8./ Szelényi Zoltán, Árkus István, Lukácsi István és Lukács Attila ingatlanvásárlási kérelme – Bázakerettye 209/9.hrsz.
Előadó: Iványi László Ottó polgármester

Iványi László Ottó polgármester tájékoztatta a megjelenteket, hogy helyi ingatlantulajdonosoktól érkezett egy kérelem az önkormányzat tulajdonában álló Bázakerettye 209/9.hrsz.-ú ingatlan megvásárlására. Az ingatlan az önkormányzat 1/1 tulajdonában áll, kivett udvar és garázs megnevezésű, mérete: 613m². Tekintettel arra, hogy az ingatlan több tulajdonos ingatlanához való hozzájutást is biztosítja, valamint az ingatlan értékesítéséhez szükséges értékbecslés készítése, így javaslom a döntés elnapolását.

A képviselő-testület a javaslattal egyetértett, majd a polgármester feltette szavazásra az előterjesztést.

Bázakerettye Község Önkormányzata Képviselő-testülete **4 igen szavazattal, egyhangúlag** az alábbi határozatot hozta:

80/2025. (VIII.5.) képviselő-testületi határozat

Bázakerettye Község Önkormányzatának Képviselőtestülete úgy határoz, hogy a „Szelényi Zoltán, Árkus István, Lukácsi István és Lukács Attila ingatlanvásárlási kérelme – Bázakerettye 209/9.hrsz. -ú ingatlan megvásárlásáról” szóló napirendi pontot a Bázakerettye Község Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 10/2024. (X. 9.) önkormányzati rendelete 24. § (2) bekezdése alapján elnapolja.

Indokolás

Szelényi Zoltán, Árkus István, Lukácsi István és Lukács Attila ingatlanvásárlási kérelmet nyújtott be a Bázakerettye Község Önkormányzata tulajdonában álló Bázakerettye 209/9.hrsz. -ú ingatlan megvásárlására. A Bázakerettye Község Önkormányzata Képviselőtestületének az önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 7/2012(IV.26.) önkormányzati rendelete 12. § (2) Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi (piaci) értékét ingatlan vagyon esetén forgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni.

Így az ingatlan forgalmi értékbecslésének megrendelése szükséges.

Ezen felül az ingatlan több garázs, illetve ingatlan tulajdonos részére jobb elérhetőséget biztosít az ingatlantulajdonaikhoz, így szükséges egy teljesebb körű felmérés az érdekeltekről.

Bázakerettye Község Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 10/2024. (X. 9.) önkormányzati rendelete 24. § (2) bekezdése alapján a képviselő- testület indokolással ellátott javaslat alapján dönthet bármely napirendi pont elnapolásáról, a napirendről való levételéről, illetve – elnapolás mellett – szakértői előkészítésre utalásáról, továbbá a napirendi pontok tárgyalási sorrendjének megváltoztatásáról.

A javaslatot a polgármester, bármely képviselő, vagy a jegyző jogosult előterjeszteni. A javaslatról a képviselő-testület vita nélkül határoz.

A fentiekre tekintettel a képviselő-testület a napirendi pontban való döntés elnapolásáról döntött.

Határidő: Kérelmezők tájékoztatására: 2025. augusztus 25.
Értékbecsülés megkérésére és érdekeltek megkeresésére: 2025. október 31.
Felelős: Iványi László Ottó polgármester

9./ Kerettye Csemege üzemeltetésére pályázat kiírása

Előadó: Iványi László Ottó polgármester

Iványi László Ottó polgármester tájékoztatta a képviselő-testületet, hogy 2024. október 5. napjától nem üzemel a Kerettye Csemege elnevezésű kisbolt. Többször került meghirdetésre az üzemeltetés, de nem jelentkezett senki. Tekintettel arra, hogy fenntartási kötelezettség van a kisbolt üzemeltetésére a pályázat miatt, így javaslom a pályázat ismételt kiírását.

A képviselő-testület a javaslattal egyetértett, majd a polgármester feltette szavazásra az előterjesztést.

Bázakerettye Község Önkormányzata Képviselő-testülete **4 igen szavazattal, egyhangúlag** az alábbi határozatot hozta:

81/2025. (VIII.5.) képviselő-testületi határozat

- 1) Bázakerettye Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy határoz, hogy új pályázatot ír ki a Bázakerettye 75.hrsz.-ú, természetben 8887 Bázakerettye, Petőfi u. 6. szám alatti 140m²-es önkormányzati ingatlan kisbolt üzemeltetése célú bérletére az előterjesztésben foglaltak szerint. A pályázat benyújtási határideje: 2025. szeptember 15. (hétfő) 12.00. óra.
- 2) A képviselő-testület felkéri Iványi László Ottó polgármestert, hogy a hirdetmény közzétételéről gondoskodjon.

Határidő: folyamatos

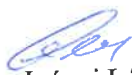
Felelős: Iványi László Ottó polgármester

10./Egyebek

Előadó: Iványi László Ottó polgármester

A képviselő-testület megtárgyalta a soron következő települési rendezvények részleteit (pl: augusztus 20, szüreti felvonulás, stb.)

Miután további kérdés, észrevétel nem érkezett, a polgármester megköszönte a részvételt és a nyilvános képviselő-testületi ülést 17 óra 40 perckor bezárta.


Iványi László Ottó
polgármester




Dr. Resch Karolina Ildikó
jegyző

JELENLÉTI ÍV

Bázakerettye Község Önkormányzata Képviselő-testülete
2025. augusztus 5-i soron következő nyilvános üléséről

Bázakerettye Község Önkormányzata

Iványi László Ottó polgármester

Marketti Zsombor József alpolgármester

Novák Tibor képviselő

Fülöp Csaba képviselő

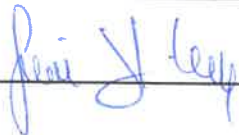
Szilvásné Bécsi Ágnes képviselő

Dr. Resch Karolina jegyző











Bázakerettye Község Polgármestere
8887 Bázakerettye, Fő út 4.

MEGHÍVÓ

Bázakerettye Község Önkormányzata Képviselő-testületének
soron következő, nyilvános ülését

2025. augusztus 5. napján (kedden) 16.30 órára
összehívom.

Az ülés helyszíne: Déryné Művelődési Ház, 8887 Bázakerettye, Sport út 1.

Az ülés napirendje:

- 1./ Polgármesteri beszámoló a lejárt határidejű határozatokról (írásbeli előterjesztés)**
Előadó: Iványi László Ottó polgármester
- 2./ Főépítési vélemény és településrendezési terv elfogadása (írásbeli előterjesztés)**
Előadó: Iványi László Ottó polgármester, Simonyai Imre főépítész, Dr. Resch Karolina Ildikó jegyző
- 3./ Új Helyi Építési Szabályzatról szóló önkormányzati rendelet megalkotása (írásbeli előterjesztés)**
Előadó: Iványi László Ottó polgármester, Simonyai Imre főépítész, Dr. Resch Karolina Ildikó jegyző
- 4./ A szociális célú tűzifa-támogatás helyi szabályairól szóló rendelet megalkotása (írásbeli előterjesztés)**
Előadó: Iványi László Ottó polgármester
- 5./ Döntés beérkezett vételi ajánlatokról – Bázakerettye, Olaj út 11. hrsz. (írásbeli előterjesztés)**
Előadó: Iványi László Ottó polgármester, Dr. Resch Karolina Ildikó jegyző
- 6./ Döntés beérkezett vételi ajánlatokról – Bázakerettye, Virág u. 6. hrsz. (Bázakerettye 78/5/A/4.hrsz.) (szóbeli előterjesztés)**
Előadó: Iványi László Ottó polgármester, Dr. Resch Karolina Ildikó jegyző
- 7./ Kelemen István Ingatlaneladás/felajánlással kapcsolatos megkeresése (Bázakerettye 042/4, 0170/9) (írásbeli előterjesztés)**
Előadó: Iványi László Ottó polgármester
- 8./ Szelényi Zoltán, Árkus István, Lukácsi István és Lukász Attila ingatlanvásárlási kérelme – Bázakerettye 209/9.hrsz. (írásbeli és szóbeli előterjesztés)**
Előadó: Iványi László Ottó polgármester
- 9./ Kerettye Csemege üzemeltetésére pályázat kiírása (írásbeli előterjesztés)**
Előadó: Iványi László Ottó polgármester
- 10./Egyebek**
Előadó: Iványi László Ottó polgármester

A képviselő-testületi ülésre tisztelettel meghívom.

Bázakerettye, 2025. július 31.

Iványi László Ottó s.k.
polgármester

ELŐTERJESZTÉS

Bázakerettye Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. augusztus 5. napján tartandó
soron következő, nyilvános képviselő-testületi ülésére

1. napirendi pont

Az előterjesztés tárgya:	Polgármesteri beszámoló a lejárt határidejű határozatokról
A napirend előterjesztője:	Iványi László Ottó polgármester
Az előterjesztést készítette:	Dr. Resch Karolina jegyző
Döntéshozatal módja:	egyszerű többséggel, nyílt szavazással
Melléklet:	1 db táblázat

Tisztelt Képviselő-testület!

Bázakerettye Község Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 10/2024. (X. 9.) önkormányzati rendelete 25. § (4) bekezdése alapján a polgármesteri tájékoztató keretében kell tájékoztatást adni a lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról, valamint az előző ülést követően tett fontosabb intézkedésekről, tárgyalásokról, továbbá az átruházott hatáskörben hozott döntésekről.

A **lejárt határidejű határozatok** a mellékletben foglaltak szerint kerültek végrehajtásra.

A Képviselő-testület által meghozott rendeletek kihirdetésre és az ijr-rendszerben publikálásra kerültek.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a beszámolót elfogadni szíveskedjék.

Határozati javaslat

Bázakerettye Község Önkormányzata Képviselő-testülete a lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról, valamint az előző ülést követően tett fontosabb intézkedésekről, tárgyalásokról, továbbá az átruházott hatáskörben hozott döntésekről szóló polgármesteri tájékoztatót az előterjesztés szerinti formában elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: Iványi László Ottó polgármester

Bázakerettye, 2025. július 31.

Iványi László Ottó s.k.
polgármester

Polgármesteri beszámoló
- BÁZAKERETTYE -

Sorszám	Döntés tárgya	Határidő	Meg tett intézkedés
2025. június 19.	Soron következő, nyilvános ülés		
58/2025. (VI.19.)	A lejárt határidejű határozatokról szóló polgármesteri beszámoló elfogadása	azonnal	További intézkedést nem igényel.
59/2025. (VI.19.)	Polgármester szavazásból való kizárása	azonnal	További intézkedést nem igényel.
60/2025. (VI.19.)	Polgármester tiszteletdíjának, költségterítésének módosítása	2025. június 30.	Bázakerettyei Közös Önkormányzati Hivatal pénzügyi és munkaügyi ügyintézőjének tájékoztatása megtörtént.
61/2025. (VI.19.)	Alpolgármester szavazásból való kizárása	azonnal	További intézkedést nem igényel.
62/2025. (VI.19.)	Alpolgármester tiszteletdíjának, költségterítésének módosítása	2025. június 30.	Bázakerettyei Közös Önkormányzati Hivatal pénzügyi és munkaügyi ügyintézőjének tájékoztatása megtörtént.
63/2025. (VI.19.)	Döntés elidegenítési tilalom törléséhez való hozzájárulásról – Bázakerettye 252.hrsz. (Kérelmező: Szokol János Boldizsár)	azonnal	Határozatkivonat megküldésre került kérelmező részére, valamint a Letenyei Földhivatalnak.
64/2025. (VI.19.)	Döntés elidegenítési tilalom törléséhez való hozzájárulásról – Bázakerettye 258.hrsz. (Kérelmező: Derválits András)	azonnal	Határozatkivonat megküldésre került kérelmező részére, valamint a Letenyei Földhivatalnak.
65/2025. (VI.19.)	MFP-UHJ/2025 „Út, hid, járda építése/felújítása, gyalogos-átkelőhely kialakítása, fejlesztése” c. pályázat benyújtása	folyamatos	Pályázat benyújtásra került.
66/2025. (VI.19.)	MFP/ÖTIFB/2025/ÖTIK „Önkormányzati tulajdonban lévő épület fejlesztése” c. pályázat benyújtása	2025. augusztus 1.	Pályázat benyújtásra került.
67/2025. (VI.19.)	Deák Ferenc Megyei és Városi Könyvtár – 2024. évi tevékenységéről szóló beszámoló elfogadása	azonnal	Deák Ferenc Megyei és Városi Könyvtár részére a határozatkivonat megküldésre került.
68/2025. (VI.19.)	Pályázat érvénytelené nyilvánítása, 8887 Bázakerettye, Virág u. 6. 4. ajtó (Bázakerettye 78/5/A/4.hrsz.)szám alatti önkormányzati bérletadás eladásra való meghirdetése, ajánlattételi felhívás közzététele	Határidő meghirdetésre: 2025. június 10.	A pályázat ismételt meghirdetésre került, pályázó tájékoztatása megtörtént.

69/2025. (VI.19.)	Versenyképes Járások Programban Konzorciumi Együtműködési Megállapodás megkötése (Bázakerettye – fogorvosi szék)	folyamatos	Pályázat benyújtásra került.
70/2025. (VI.19.)	Versenyképes Járások Programban Konzorciumi Együtműködési Megállapodás megkötése (Kiscsehi – imaház és hozzá vezető út felújítása)	folyamatos	Pályázat benyújtásra került.
71/2025. (VI.19.)	A Nagykanizsai Tankerület 2025/2026. tanévre vonatkozó iskolai körzethatár kialakításáról szóló határozatának elfogadása	azonnal	Nagykanizsai Tankerület részére a határozatkivonat megküldésre került.
2025. június 19.	Soron következő, zárt ülés		
72/2025. (VI.19.)	Települési támogatási kérelem tárgyában döntés (Horváth Ákos 8887 Bázakerettye, Fő út 24.)	azonnal	Kérelmező és a Bucsutai Szociális Szolgáltató Társulás részére a határozatkivonat megküldésre került.
73/2025. (VI.19.)	Települési támogatási kérelem tárgyában döntés (Molnár László 8887 Bázakerettye, Akácfa út 7.)	azonnal	Kérelmező és a Bucsutai Szociális Szolgáltató Társulás részére a határozatkivonat megküldésre került.

Megalkotott rendeletek:

ELŐTERJESZTÉS

Bázakerettye Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. augusztus 5. napján tartandó
soron következő, nyilvános képviselő-testületi ülésére

2-3. napirendi pont

Az előterjesztés tárgya:	Főépítési vélemény és településrendezési terv elfogadása és Új Helyi Építési Szabályzatról szóló önkormányzati rendelet megalkotása
A napirend előterjesztője:	Iványi László Ottó polgármester
Az előterjesztést készítette:	Dr. Resch Karolina Ildikó jegyző
Döntéshozatal módja:	Rendeletalkotás minősített többséggel, nyílt szavazással
Melléklet:	1. rendelet-tervezet indokolással 2. hatásvizsgálati lap 3. Vármegyei Főépítési záróvélemény 4. Települési főépítési módosító javaslat

Tisztelt Képviselő Testület!

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.

Erre jogszabályi keretet a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1)-(2) bekezdése, 79. § (1) bekezdése nyújt a következők szerint:

22. § (1) A települési önkormányzat, ...meghatározza a helyi településrendezési és építési követelményeket, a településképi követelményeket és azok érvényesítésének eszközeit, ennek keretében az építményekben létesíthető rendeltetések körét is megállapítja.

22. § (2) a) pontja alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete a fenti feladatainak keretében településfejlesztési tervet, kézikönyvet és helyi építési szabályzatot fogad el.

79. § [A településtervek típusai és azok egymással való kapcsolata]

(1) A települési önkormányzat képviselő-testülete, ... településfejlesztési tervet és helyi építési szabályzatot fogad el.

225. § [Rendeletalkotási felhatalmazások]

(8) Felhatalmazást kap a települési önkormányzat – fővárosban a kerületi önkormányzat –, hogy rendeletben állapítsa meg

1. a helyi építési szabályzatot.

Bázakerettye Község Önkormányzata (Bk/153-16/2021) 2021. február 5. napján kötött tervezési szerződést az AOD Építész és Grafikus Iroda Kft.-vel Bázakerettye község településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában. (Tervezési díj: 8.001.000.-Ft) A tervek elkészítése két ütemben került meghatározásra: I. ütem: kiemelt fejlesztési területté nyilvánított településrész, II. ütem: a község településrendezési terveinek teljes felülvizsgálata, új településfejlesztési koncepció, településszerkezeti terv, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási terv elkészítése. A szerződést a felek később módosították (2022.08.08.).

2024. október 9-én az E-TÉR rendszerbe feltöltött, Bázakerettye településterveinek véleményezési dokumentációjára vonatkozóan a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 66. § (2) a) pontja alapján megkeresett hatóságok és államigazgatási szervek

megküldték véleményeiket, javasataikat. A Településtervező AOD Kft ügyvezetője, Agg Ferenc ezen vélemények, javaslatok alapján módosította a terveket.

A Kr. 75. § -a és a Bázakerettye Község Önkormányzata Képviselőtestületének a településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetések szabályairól szóló 6/2017(V.31.) önkormányzati rendeletében meghatározott partnerségi egyeztetési eljárás során Lakossági Fórum megtartására került sor 2025. március 10-én.

A Településrendezési terv módosítási eljárás véleményezési szakasz lezárásáról a Képviselő-testület a 35/2025. (III.31.) határozatával döntött.

Ezután megküldtük a dokumentációt a Zala Vármegyei Főépítész részére záró vélemény kibocsátása céljából.

A záró szakmai véleményt megkapta az önkormányzat, melyben Főépítész Iroda a következőket írta: „A 2025. május 20-án benyújtott javított tervdokumentációval kapcsolatban kifogást nem emelek, a településtervek képviselő-testület elé terjesztését és elfogadását támogatom.”

1. Határozathozatal - Főépítész vélemény és településrendezési terv elfogadása

Felkérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a zárószakmai véleményt a következő határozati javaslat elfogadásával fogadják el:

Határozati javaslat:

Bázakerettye Község Önkormányzata Képviselő-testülete

- 1) A Zala Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda ZA/010/337-4/2025. számú záró szakmai véleményét, valamint
 - 2) Bázakerettye Község Településfejlesztési- és Településrendezési tervét
- az előterjesztés szerinti formában elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: Iványi László Ottó polgármester

2. Rendeletalkotás - Helyi Építési Szabályzat

Felkérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a rendelet-tervezetet és megvitatni és elfogadni szíveskedjenek.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 42. § 1. pontja és 50. § -a alapján a képviselőtestület minősített többség szükséges a rendelet elfogadásához.

Mötv. 50. § Minősített többség szükséges a 42. § 1., 2., 5., 6., 7. és 16. pontjában foglalt, továbbá a törvényben és a szervezeti és működési szabályzatban meghatározott ügyek eldöntéséhez, az önkormányzati képviselő kizárásához, az összeférhetetlenség, valamint a méltatlanság megállapításához, a képviselői megbízatás megszűnéséről való döntéshez, valamint a 46. § (2) bekezdés c) pontja szerinti zárt ülés elrendeléséhez.

42. § A képviselő-testület hatásköréből nem ruházható át: 1. a rendeletalkotás;

3. Határozathozatal - Helyi Építési Szabályzatmódosítása

Az AOD Kft. által megküldött, a hatóságok által véleményezett és elfogadott Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) nem tartalmazta a korábbi, 2/2014.(III.10.) önkormányzati rendelete által szabályozott növénytelepítési és kerítésépítési szabályokat, melyek a következők:

ELŐTERJESZTÉS

„Növénytelepítési előírások

24. § (1) A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határától akkor, ha az ültetvény gondozását saját ingatlanon végzik:

a) Az ingatlan déli és nyugati határától:

1. szőlő, valamint 3 m-nél magasabbra nem növény gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetében 0,6 m;
2. 3 m-nél magasabbra nem növény gyümölcs- és egyéb fa esetében 1,0 m;
3. 3 m-nél magasabbra növény gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény), valamint az 4. és 5. pontban nem szereplő gyümölcsfa esetében 2,0 m;
4. cseresznye esetében 2,5 m;
5. dió- és gesztenye, továbbá minden egyéb fa esetében 4,0 m;

b) Az ingatlan északi és keleti határától:

1. 1 m-nél magasabbra nem növény bokor (élő sövény), gyümölcs-faiskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribizke és málnabokor esetében: 0,8 m;
 2. 2 m-nél magasabbra nem növény bokor (élő sövény) esetében 1,2 m;
 3. minden egyéb gyümölcsbokor (mogyoró, stb.) esetében 2,0 m;
 4. birs-, naspolya-, birsalanyra oltott körtefa esetében 2,5 m;
 5. törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetében 3,5 m;
 6. vadalanyra oltott alma-, körte- és kajszi esetében 4,0 m;
 7. cseresznye esetében 5,0 m;
 8. dió- és gesztenye, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 8,0 m.
- (2) Közúton és közterületen az építési területük határai és a növények között – az (1) bekezdés a) és b) pontjaiban meghatározottaktól eltérően legalább a következő ültetési (telepítési) távolságokat kell betartani:
- a) minden gyümölcs- és egyéb 3 m-nél magasabbra nem növény fa, valamint bokor esetében legalább 1,5 m;
 - b) a 3 méternél magasabbra növény gyümölcs- és egyéb fa esetében legalább 2,5 m távolságra szabad ültetni (telepíteni).
- (3) A fák, bokrok, sövények ágai a szomszédos telkekre nem nyúlhatnak át.

Kerítés

25. § (1) A kerítés elhelyezésére az OTÉK 44.§ előírásait kell alkalmazni.

(2) Utcáfronti kerítés nem építhető:

- a) a helyi területi védelemre javasolt területen,
 - b) az Olajmunkás köz, a József Attila utca, az Olaj utca és az Iskola utca lakóövezeti telkein.
- (3) A (2) pontban felsorolt területeken utcai területelhatárolás csak növényzettel létesíthető.

Helyi építészeti és táji értékvédelem

23. § (1) A helyi építészeti és táji értékvédelemről külön Önkormányzati rendelet intézkedik.

1. Az értékvizsgálat alapján a helyi védelem alá javasolt értékeket és a helyi védelemre javasolt területet a szabályozási tervlapok (V-2, V-3), illetve az 1. sz. függelék tartalmazza.
2. A helyi területi védelemre javasolt területen építési munkát (építési engedély köteles és építési engedély nélkül végezhető) a polgármester „Településképi véleménye” nélkül végezni nem szabad.
3. A „Településképi véleményezési” eljárás szabályait külön önkormányzati rendelet szabályozza.”

Így szükséges az újonnan elfogadott HÉSZ módosításáról szóló határozat elfogadása és a véleményezési szakasz egyszerűsített eljárásban történő megkérése.

Határozati javaslat:

- 1) Bázakerettye Község Önkormányzata Képviselő-testülete a növénytelepítési és kerítésépítési előírásokkal kapcsolatos településrendezési eszközök módosítás tárgyában a javaslatot megtárgyalta és a településrendezési eszközök módosításáról döntött.
- 2) Bázakerettye Község Önkormányzata Képviselő-testülete a településrendezési tervek módosítását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet

szerint egyszerűsített eljárással kívánja megvalósítani, mivel a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ (1) bb) pontja szerinti feltételek teljesülnek.

- 3) Bázakerettye Község Önkormányzata Képviselő-testülete a településrendezési tervek módosításának tartalmát a települési főépítési feljegyzés szerint elfogadja.
- 4) A képviselő-testület felhatalmazza Iványi László Ottópolgármestert a településrendezési szerződés aláírására és a szerződés megkötéséhez szükséges valamennyi intézkedés és jognyilatkozat megtételére.

Határidő: folyamatos

Felelős: Iványi László Ottópolgármester

Bázakerettye, 2025. július 31.

Iványi László Ottó
polgármester

Bázakerettye Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2025. (VIII. 6.) 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, ennek érdekében

[2] Bázakerettye Község Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 79. § (1) bekezdésében 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 építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1)-(2) bekezdéseiben meghatározott feladatkörében eljárva, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alkalmazásával,

[3] az abban megállapított véleményezésre jogosult szervekkel és egyéb érdekelttel egyeztetve, továbbá Bázakerettye Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetések szabályairól szóló 6/2017(V.31.) önkormányzati rendelete alapján az abban szereplő partnerek véleményének kikérésével a település helyi építési szabályzatáról következőket rendeli el:

I. Fejezet
Általános előírások

A rendelet hatálya**1. §**

(1) E rendelet hatálya Bázakerettye község közigazgatási területén megvalósuló telekalakításra, építési tevékenységre, rendeltetés módosításra terjed ki.

(2) Bázakerettye község területén telket, építési telket alakítani, területet felhasználni, továbbá építési tevékenységet folytatni az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló Korm. rendelet (továbbiakban: az OTÉK), az egyéb általános érvényű jogszabályok, jogi rendelkezések és hatósági előírások, Bázakerettye Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi 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*: szabadon álló és legfeljebb 10,0 m magas, háztartási méretű kiserőműnek számító szélerőmű.

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-rendeztés, valamint a szabályozási vonallal érintett terület leválasztására irányuló telekfelosztás során a kialakítható telekméretnél kisebb telek létrehozható, ha az a rendezett telekstruktúra kialakítását szolgálja.
- (3) Az építési övezetek és övezetek területén a kialakítható telek megengedett legkisebb szélességét az előkerti és hátsókerti építési határvonalak közötti bármely 20 méteres sávban kell biztosítani.
- (4) A már beépült telkek a telekalakításról szóló jogszabály előírásainak megtartása mellett akkor megoszthatók, ha a megosztás eredményeként a keletkező telkek mérete, beépítettsége, az oldalkert és a zöldfelület minimális mértéke a szabályozási előírások által megengedett mértékeknek megfelelnek.
- (5) Az övezet és építési övezet határa kötelezően kialakítandó telekhatár.
- (6) A különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezetében, a kertes mezőgazdasági terület, az általános mezőgazdasági terület, a védelmi és rekreációs célú erdőterület, 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, a különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezetben 10 m.
- (7) A (6) bekezdésben nem nevesített övezetek területén az út területe csak a szabályozási terv szerint alakítható ki.
- (8) 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.

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 3. mellékletben meghatározott építmények, közlekedési építmények, 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 településképesztétikus, a kor építészeti szellemének megfelelő és minőségi alakításához.

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

(3) Kerítés

- a) az útszabályozással érintett telek esetében a szabályozási vonal mentén,
- b) a nem utcafronti telekhatár esetén legfeljebb 2 m magassággal,
- c) a nem utcafronti telekhatáron támfal és tömör kialakítási mód esetén az alacsonyabb terepszinttől számítottan legfeljebb 2 m magassággal,
- d) az utcafronton legfeljebb 1,5 méter magassággal alakítható ki.

(4) 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 homlokzat- vagy épületmagasság értéke az övezetre, építési övezetre előírt értéket meghaladja, ott a bővítés vagy átalakítás végrehajtható, ha az a kialakult állapot szerinti homlokzat- vagy épületmagasságot 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 meglévő épületek felújíthatók, átalakíthatók vagy függőleges irányban bővíthetők.

Elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó szabályok**7. §**

(1) Az előkert mértéke:

- a) kialakult beépítés esetén az illeszkedés szabálya szerint,
- b) kialakult beépítés és építési vonal hiányában 5 méter.

(2) Az előkert területén elhelyezhető az OTÉK szerint elhelyezhető melléképítményeken túl a terepszint alatti építmény.

(3) A hátsókert mélysége az OTÉK 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 az OTÉK-ban meghatározott telepítési távolság, a tűztávolság és a beépítési módnak megfelelő oldalkert mérete közül a nagyobb. Az oldalkert legkisebb szélessége, amennyiben az övezeti előírás eltérően nem rendelkezik, nem lehet kisebb

- a) szabadon álló és ikres beépítési mód esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság felénél,
- b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén a megengedett legnagyobb épületmagasságnál.

Tereprendezésre vonatkozó szabályok**8. §**

(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**9. §**

Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához az építmény telkén

- a) minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egység után 1 db,
- b) a nem lakás rendeltetési egységet tartalmazó épületek esetében az OTÉK 4. számú mellékletében meghatározott számú személygépkocsi számára kell elhelyezést biztosítani.

Építészeti értékek védelme**10. §**

A település területén található nyilvántartott helyi védelem alatt álló építészeti értékeket a szabályozási terv jelöli.

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

11. §

- (1) 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 helyezhetők el;
 - b) erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.
- (2) 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 helyezhetők el;
 - b) erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.
- (3) E rendeletben szabályozott beépítésre szánt építési övezetek részben - az Lke-3 jelű kertvárosi lakóterület, Vt jelű településközponti vegyes terület, Gá jelű általános gazdasági terület és a K-közl-1 jelű különleges beépítésre szánt közlekedési terület építési övezetek kivételével - tájképvédelmi terület övezetével érintett területek, ahol 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.
- (4) 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.
- (5) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál elsőbbséget kell biztosítani a fasorok, közcélú növényzetek elhelyezhetőségének, fennmaradásának.
- (6) 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 termőhely-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.
- (7) 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

12. §

(1) A település közigazgatási területén található az országos mellékutak külterületi szakaszai mellett 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 villamosenergia közművek részére a szabályozási terv védősávokat - biztonsági sávokat - állapít meg, melynek területére a villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről szóló jogszabály rendelkezéseit kell alkalmazni.

(6) A földgáz elosztóvezetékek nyomvonalára, valamint a nyomásszabályzó állomásokra vonatkozóan a szabályozási terv védősávokat - biztonsági övezetet - állapít meg, melyek területére a gázelosztó vezetékek biztonsági követelményeiről és a Gázelosztó Vezetékek Biztonsági Szabályzatáról szóló jogszabályban megfogalmazott korlátozások vonatkoznak.

(7) A bányászati vezetékek és szénhidrogén kutak e rendelet 6. melléklete szerinti biztonsági övezetein a magas és mélyépítési munkák, a terepszintet megváltoztató földmunkák megkezdése előtt, illetve engedélyeztetése során a tervezett építés megvalósíthatóságára vonatkozóan az építetőnek 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.

(9) A vizes élőhelyek védőterületén – a vízfolyás partvonalától számított 50 méteren belül – természeti területen, a természet védelméről szóló törvénnyel szinkronban a vízjogi engedéllyel rendelkező építmények kivételével új építmény nem helyezhető el.

Közművekre vonatkozó általános előírások

13. §

(1) 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 eltömedékelését szakszerűen, a későbbi roskadás-mentesség biztosításával el kell végezni.

(2) A megújuló energiahordozók közül a szélenergia hasznosítására szolgáló szélkerék mezőgazdasági üzemi terület, közpark zöldterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, különleges beépítésre nem szánt temető terület és a különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű sportolási célú terület övezetében elhelyezhető, ha az a településképi szempontból elfogadható és környezetére nincs jelentős zavaró hatással.

(3) Külterületi, belterületbe vonandó, valamint a belterületben lévő fejlesztésre szánt terület közművesítését annak kell biztosítani, akinek érdekében áll a terület fejlesztése.

Ivóvízellátás

14. §

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

15. §

(1) Megépült és üzembe helyezett szennyvízcsatorna-hálózat esetén

- a) új épület elhelyezése,
- b) meglévő épület átalakítása, bővítése, rendeltetésének megváltoztatása során, ha szennyvízkibocsátás történik, a hálózatra való rákötés kötelező.

(2) Beépítésre szánt területen a szennyvízcsatorna hálózat kiépítését követő 1 éven belül csatlakozni kell a kiépített szennyvízcsatorna hálózatra, amennyiben a területen szennyvíz keletkezik.

(3) Szennyvízcsatorna-hálózattal nem rendelkező területen új épület elhelyezése, meglévő épület átalakítása, bővítése, vagy rendeltetésének megváltoztatása esetén csak az előírt engedéllyel rendelkező egyedi szennyvízkezelő berendezés, vagy zárt, vízzáró kivitellű szennyvíztároló létesítését követően lehet.

(4) A település területén a szippantott szennyvíz kezelés nélkül nem helyezhető el.

(5) A talaj és a talajvíz védelme érdekében tisztítatlan szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.

Csapadékvíz-elvezetés

16. §

(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) 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 vízelvezető 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 csapadékcatornára szolgalmi jogot kell bejegyezni.

Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

17. §

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

18. §

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

1. falusias lakóterület építési övezete (Lf-1, Lf-2),
2. kertvárosias lakóterület építési övezete (Lke-1, Lke-2, Lke-3)
3. településközponti vegyes terület építési övezete (Vt)
4. intézményi vegyes terület építési övezete (Vi-1, Vi-2, Vi-3)
5. kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezete (Gks-1, Gks-2),
6. általános gazdasági terület építési övezete (Gá),
7. különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület építési övezete (K-mü),
8. különleges beépítésre szánt közlekedési terület építési övezete (K-közl-1, K-közl-2)
9. különleges beépítésre szánt nyersanyag kitermelés és feldolgozás céljára szolgáló terület építési övezete (K-b)
10. különleges beépítésre szánt szennyvíztisztító terület építési övezete (K-szt)

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

1. közúti közlekedési terület övezete (Köu 1-6),
2. egyéb közlekedési terület övezete (Köe)
3. közpark zöldterület övezete (Zkp),
4. közkert zöldterület övezete (Zkk),
5. védelmi célú erdőterület övezete (Ev),
6. rekreációs célú erdőterület övezete (Er)
7. egyéb erdőterület övezete (Ee),
8. kertes mezőgazdasági terület övezete (Mk-1, Mk-2),
9. általános mezőgazdasági terület övezete (Má),
10. vízgazdálkodási terület övezete (V),
11. különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület övezete (Kb-tu)
12. különleges beépítésre nem szánt nyersanyag kitermelés és feldolgozás terület övezete (Kb-b)
13. különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű sportolási célú terület övezete (Kb-sp)
14. különleges beépítésre nem szánt temető terület övezete (Kb-t)
15. különleges beépítésre nem szánt strand terület övezete (Kb-st)

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

(4) Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 3. melléklet határozza meg.

Falusias lakóterület építési övezete

19. §

(1) Az Lf-1 jelű és az Lf-2 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) Az Lf-1 jelű és az Lf-2 jelű falusias lakóterület építési övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetések az 4. melléklet határozza meg. Az Lf-1 jelű és az Lf-2 jelű falusias lakóterület építési övezetben a feltétellel elhelyezhető rendeltetés abban az esetben helyezhető el, ha az a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.

(3) Az Lf-1 jelű falusias lakóterület építési övezete az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója övezetével részben érintett övezet. Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével részben érintett övezetben e rendelet 11. § (2) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

Kertvárosias lakóterület építési övezete

20. §

(1) Az Lke-1 jelű, Lke-2 jelű és Lke-3 jelű kertvárosias lakóterület építési övezete laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lke-1 jelű, Lke-2 jelű és Lke-3 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetések az 4. melléklet határozza meg.

(3) Az Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület építési övezete az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója övezetével részben érintett övezet. Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével részben érintett övezetben e rendelet 11. § (2) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

Településközponti vegyes terület építési övezete

21. §

(1) A Vt jelű településközponti vegyes terület építési övezete - a településszerkezet központi funkciójának ellátása érdekében - a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A Vt jelű településközponti vegyes terület építési övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet határozza meg.

(3) A Vt jelű településközponti vegyes terület építési övezetben gazdasági rendeltetés abban az esetben helyezhető el, ha az a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.

Intézményi vegyes terület építési övezete

22. §

(1) A Vi-1 jelű, Vi-2 jelű és Vi-3 jelű intézményi vegyes terület építési övezete elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A Vi-1 jelű, Vi-2 jelű és Vi-3 jelű intézményi vegyes terület építési övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet határozza meg.

(3) A Vi-1 jelű intézményi vegyes terület építési övezete az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója övezetével részben érintett övezet. Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével részben érintett övezetben e rendelet 11. § (2) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezete

23. §

(1) A Gksz-1 jelű és Gksz-2 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezete a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A Gksz-1 jelű és Gksz-2 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet határozza meg.

(3) A Gksz-1 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezete az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója övezetével részben érintett övezet. Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével részben érintett övezetben e rendelet 11. § (2) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

Általános gazdasági terület építési övezete

24. §

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

(2) A Gá jelű általános gazdasági terület építési övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet határozza meg.

(3) A Gá jelű általános gazdasági terület építési övezetekben egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki.

Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület építési övezete**25. §**

(1) A K-mű jelű különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület építési övezete elsősorban a mezőgazdasági növénytermesztést, -tárolást, -feldolgozást, a nagyüzemi állattartást szolgáló épületek és az ezekkel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A K-mű jelű különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület építési övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet határozza meg.

Különleges beépítésre szánt közlekedési terület építési övezete**26. §**

(1) A K-közl-1 jelű különleges beépítésre szánt közlekedési terület építési övezete elsősorban a közösségi közlekedést biztosító váróhelyiség és utaskiszolgáló, valamint kereskedelmi szolgáltatást nyújtó épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A K-közl-2 jelű különleges beépítésre szánt közlekedési terület építési övezete elsősorban garázsok elhelyezésére szolgál.

(3) A K-közl-1 jelű és K-közl-2 jelű különleges beépítésre szánt közlekedési terület építési övezetekben az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet határozza meg.

Különleges beépítésre szánt nyersanyag kitermelés és feldolgozás céljára szolgáló terület építési övezete**27. §**

(1) A K-b jelű különleges beépítésre szánt nyersanyag kitermelés és feldolgozás céljára szolgáló terület övezete a nyersanyag-kitermeléshez (bánya) és nyersanyag-feldolgozáshoz kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A K-b jelű övezetben az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet határozza meg.

Különleges beépítésre szánt szennyvíztisztító terület építési övezete**28. §**

- (1) A K-szt jelű különleges beépítésre szánt szennyvíztisztító terület övezete a szennyvíz gyűjtéséhez, tárolásához és kezeléséhez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A K-szt jelű övezetben az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet határozza meg.

Közüti közlekedési terület övezete

29. §

- (1) A közüti közlekedési területek a szerepkörük alapján az alábbiak szerint kerültek rendszerezésre:
- a) Köu-1, Köu-2, és Köu-3 jelű övezetbe soroltak az országos mellékutak;
 - b) Köu-4 jelű övezetbe soroltak a helyi kiszolgáló utak;
 - c) Köu-5 jelű övezetbe soroltak a külterületi mezőgazdasági utak;
 - d) Köu-6 jelű övezetbe soroltak az országos törzshálózat részét képező kerékpárutak.
- (2) A Köu 1-6 jelű közüti közlekedési terület övezetei elsősorban az állami- és helyi közút, a kerékpárút, a közterületi gépjármű-várakozóhelyek, a járda, a köztér építményei, a közüti közlekedés, a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgálnak, továbbá biztosítják a helyi sajátosságoknak megfelelő zöldfelületi igények kiszolgálását.
- (3) Külterületi, belterületbe vonandó, valamint a belterületben lévő fejlesztésre szánt terület úttal való feltárását annak kell biztosítani, akinek érdekében áll a terület fejlesztése.
- (4) A Köu 1-6 jelű közüti közlekedési terület övezetekben az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket az 5. melléklet határozza meg.
- (5) A Köu 1-6 jelű közüti 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.
- (6) A Köu 1-6 jelű közüti közlekedési terület övezete az országos ökológiai hálózat ökológiai magterületének övezetével részben érintett övezet. Az országos ökológiai hálózat ökológiai magterületének övezetével részben érintett övezetben e rendelet 11. § (1) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.
- (7) A Köu 1-6 jelű közüti közlekedési terület övezete az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével részben érintett övezet. Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével részben érintett övezetben e rendelet 11. § (2) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

Egyéb közlekedési terület övezete

30. §

- (1) A Kőe jelű egyéb közlekedési terület övezete a kötőtpályás közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A Kőe jelű egyéb közlekedési terület övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket az 5. melléklet határozza meg.
- (3) A Kőe jelű egyéb közlekedési terület övezetében az 5. melléklet szerint a feltétellel elhelyezhető rendeltetés elsősorban vasúti közlekedés kiszolgálása céljából helyezhető el.

Zöldterületek övezete**31. §**

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

(2) A Zkp jelű közpark és a Zkk jelű közkert zöldterület övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket az 5. melléklet határozza meg.

Erdőterület övezetei**32. §**

(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, az Er jelű rekreációs erdőterület, az Ee jelű egyéb erdőterület övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket az 5. melléklet határozza meg

(4) 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 11. § (1) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

(5) Ev jelű védelmi célú erdőterület, 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 11. § (2) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

A védelmi célú erdőterület övezete**33. §**

(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 védelmét, 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 erdőterület övezetében épület nem helyezhető el.

Egyéb erdőterület övezete**34. §**

- (1) Az Ee jelű egyéb erdőterület övezetébe jellemzően az erdőről szóló törvény szerinti védelminek nem minősülő erdők tartoznak.
- (2) Az Ee jelű egyéb erdőterület övezetében az 5. mellékletben feltétellel elhelyezhető rendeltetés csak vadászház létesítése esetén helyezhető el.

Rekreációs célú erdőterület övezete

35. §

- (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 az 5. melléklet szerint feltétellel elhelyezhető rendeltetés erdő- és vadgazdálkodással kapcsolatosan helyezhető el és az erdőterület rekreációs, vendéglátást, pihenést, testedzést szolgáló rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.

Kertes mezőgazdasági terület övezete

36. §

- (1) Az Mk-1 jelű és Mk-2 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-1 jelű kertes mezőgazdasági területen telkenként egy lakó rendeltetésű épület a 3. és az 5. mellékletben meghatározott feltételek mellett létesíthető, amennyiben a közműellátás ideértve a közműpótló berendezést is biztosított és az épület szilárd burkolatú úttal közvetlenül megközelíthető.
- (3) Az Mk-1 jelű és Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági területen a területen a 3. mellékletben meghatározott beépítettségi szabályok megtartásával – a mezőgazdasági művelés célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el.
- (4) Az Mk-1 jelű és Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági terület övezetében birtokközpont kialakítható.
- (5) Az Mk-1 jelű és Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági terület övezete az országos ökológiai hálózat ökológiai magterületének övezetével részben érintett övezet. Az országos ökológiai hálózat ökológiai megterületének övezetével részben érintett övezetben e rendelet 11. § (1) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.
- (6) Az Mk-1 jelű és Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági terület övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetések körét az 5. melléklete tartalmazza.
- (7) Az Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági terület övezetében az 5. mellékletben feltétellel elhelyezhető rendeltetés mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódóan helyezhető el. A feltétellel elhelyezhető rendeltetések közül a mező- és erdőgazdasági üzemi rendeltetés csak birtokközponton valósítható meg.

Általános mezőgazdasági terület övezete

37. §

- (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 övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket az 5. melléklet határozza meg.
- (3) Az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetében birtokközpont kialakítható.
- (4) Az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetében az 5. mellékletben alapján feltétellel elhelyezhető építmények közül a kereskedelmi, vendéglátó és szállás jellegű rendeltetés csak birtokközponton létesíthető; a további feltétellel elhelyezhető rendeltetések csak mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódóan létesíthetők.
- (5) Az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezete az országos ökológiai hálózat ökológiai magterület övezetével részben érintett övezet. Az országos ökológiai hálózat ökológiai magterület övezetével részben érintett övezetben e rendelet 11. § (1) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

Vízgazdálkodási terület övezete

38. §

- (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) A V jelű vízgazdálkodási terület övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket az 5. melléklet határozza meg.
- (3) A V jelű vízgazdálkodási terület övezetében az 5. mellékletben alapján feltétellel elhelyezhető építmények vizek hasznosítását, megőrzését, ökológiai rendszerének védelme érdekében létesíthetők.
- (4) A 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 11. § (2) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

Különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület övezete

39. §

- (1) A Kb-tu jelű különleges turisztikai terület övezete a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló sport- és szabadidős tevékenységek céljára szolgál.
- (2) A Kb-tu jelű különleges turisztikai terület övezete elsősorban üdülő, oktatási, kulturális, szállás jellegű, kereskedelmi és szolgáltató, valamint a terület fenntartásához szükséges gazdasági építmények elhelyezésére szolgál.
- (3) A Kb-tu jelű különleges turisztikai terület övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket az 5. melléklet határozza meg.

(4) A Kb-tu jelű különleges turisztikai terület övezete az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével részben érintett övezet. Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével részben érintett övezetben e rendelet 11. § (2) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

Különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű sportolási célú terület övezete

40. §

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

(2) A Kb-Sp jelű különleges beépítésre nem szánt sportterület övezetben az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket az 5. melléklet határozza meg.

Különleges beépítésre nem szánt nyersanyag-kitermelés és nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló terület övezete

41. §

(1) A Kb-b jelű különleges beépítésre nem szánt terület övezete a nyersanyag-kitermeléshez (bánya) és nyersanyag-feldolgozáshoz kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A Kb-b jelű övezetben az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket az 5. melléklet határozza meg.

(3) A Kb-b jelű különleges beépítésre nem szánt terület övezete az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével részben érintett övezet. Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével részben érintett övezetben e rendelet 11. § (2) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

Különleges beépítésre nem szánt strand terület övezete

42. §

(1) A Kb-st jelű különleges beépítésre nem szánt strand terület övezetében a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmény helyezhető el.

(2) A Kb-st jelű különleges beépítésre nem szánt strand terület övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket az 5. melléklet határozza meg.

(3) A Kb-st jelű különleges beépítésre nem szánt strand terület övezete az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével részben érintett övezet. Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével részben érintett övezetben e rendelet 11. § (2) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

Különleges beépítésre nem szánt temető terület övezete

43. §

(1) A Kb-t jelű különleges beépítésre nem szánt temető terület övezetében a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmény helyezhető el.

(2) A Kb-t jelű különleges beépítésre nem szánt temető terület övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket az 5. melléklet határozza meg.

*IV. Fejezet
Záró rendelkezések*

44. §

(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: Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályai
4. melléklet: A beépítésre szánt területen elhelyezhető és tiltott rendeltetések
5. melléklet: A beépítésre nem szánt területen elhelyezhető és tiltott rendeltetések
6. melléklet: Bányászati létesítmények tervlapja
7. melléklet: Egyedi tájértékek

45. §

Hatályát veszti a helyi építési szabályzatról szóló 2/2014.(III.10.) önkormányzati rendelet.

46. §

Hatályát veszti a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 2/2021.(II.5.) önkormányzati rendelet.

47. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 70. napon lép hatályba.

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

(A melléklet szövegét a(z) HÉSZ_1. melléklet_szabályozás_1.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

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

(A melléklet szövegét a(z) HÉSZ_2. melléklet _szabályozás_2.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

Végső előterjesztői indokolás

A javasolt szabályozás megalkotásával a képviselő-testület a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörének tesz eleget. Az egyeztetési kötelezettséget az településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alkalmazásával, az abban megállapított államigazgatási szervek, valamint Bázakerettye Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetések szabályairól szóló 6/2017(V.31.) önkormányzati rendeletében meghatározott partnerek véleményének kikérésével teljesítette az önkormányzat.

A Helyi Építési Szabályzat az új országos jogszabályokban meghatározott tartalmi követelmények szerint készült. A rendelet megfelelő keretet biztosít a Bázakerettyén történő építkezéseknek, fejlesztéseknek, hogy évtizedek múlva is egy rendezett, élhető település lehessen.

Hatásvizsgálati lap
Bázakerettye Község Önkormányzat Képviselő- testületének
a helyi építési szabályzatról szóló .../2025.(...) önkormányzati rendeletéhez

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX törvény 17. § (1) bekezdése alapján az előzetes hatásvizsgálattal a jogszabály előkészítője felméri a szabályozás várható következményeit.

A törvény 17. § (2) bekezdése alapján az előzetes hatásvizsgálat keretében az alábbi tényezők vizsgálata szükséges.

1. Társadalmi hatások:

A lakosság tájékoztatása a rendelet-tervezet alapján biztosított.

Pozitív hatások: A magasabb rendű jogszabályoknak való megfelelés egyértelmű jogi helyzetet teremt.

Negatív hatások: Nincsenek.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendelet-tervezet magában foglalja Bázakerettye Község Önkormányzata új helyi építési szabályzatát.
A tervezői díjon felül a rendelet-tervezetnek egyéb gazdasági, költségvetési hatása nincs.

3. Környezeti hatások

A rendeletben foglaltak végrehajtásának környezeti következményei nincsenek.

4. Egészségi következmények

A rendeletben foglaltak végrehajtásának egészségi következményei nincsenek.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendeletben foglaltak végrehajtása a közös önkormányzati hivatalra további adminisztratív terheket nem ró.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A rendelet megalkotásának elmaradása esetén az önkormányzat nem tudja biztosítani a hatályos, magasabb szintű építésügyi jogszabályoknak való megfelelést, ami a Zala Vármegyei Kormányhivatal Törvényességi ellenőrzését eredményezheti.

7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Bázakerettye, 2025. július 31.

Dr. Resch Karolina Ildikó
jegyző



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iványi László polgármester
részére

Bázakerettye Község Önkormányzata

Iktatószám: ZA/010/337-4/2025.

Ügyintéző: Takács Anna

Telefon: 92/511-048

E-mail: takacs.anna@zala.gov.hu

Tárgy: Bázakerettye településterveinek készítése, általános eljárás, záró szakmai vélemény

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Bázakerettye településfejlesztési és településrendezési tervének (továbbiakban együtt: településtervek) elkészítésére irányuló egyeztetési eljárásban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 67. § (7) a) pontja alapján az **alábbi záró szakmai véleményt adom:**

I. Előzmények

Bázakerettye Község Önkormányzata a Kr. szerinti új településtervek készítését határozta el 9/2021. (I.20) sz. határozatában. A településtervek készítésére irányuló egyeztetési eljárás kezdete 2021. január 20. Az önkormányzat a településtervek készítésével kapcsolatos feladatait Simonyai Imre települési főépítész közreműködésével látja el. A benyújtott tervdokumentációt és az egyeztetési eljárás előzményiratait áttanulmányozva megállapítottam, hogy a településtervek egyeztetése a fent hivatkozott jogszabályban foglaltaknak megfelelően, a Kr. 66-67. § szerinti általános eljárási szabályoknak megfelelően történt. Felelős településtervező: Agg Ferenc okl. építészmérnök, városépítési és városgazdasági szakmérnök, TT 1-20-0001. A településtervek egyeztetése az E-TÉR rendszer igénybevételével történt.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 135. § (3) bekezdése alapján a településtervek a 2024. december 31-én hatályos országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) figyelembevételével készültek.

Figyelemmel a Kr. 59. § (4) bekezdésére, mivel a településtervek készítése 2024. október 1 előtt indult, ezért az egyeztetési eljárás során – a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) átmeneti rendelkezése hiányában – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) és a Kr. 2024. szeptember 30-án hatályos követelményeit vettük figyelembe.

A tervdokumentáció véleményezési szakaszának lezárását követően a beérkezett vélemények figyelembevételével átdolgozott tervdokumentációt az önkormányzat 2025. május 8-án a záró szakaszra benyújtotta. A záró szakaszban véleményeltérés nem maradt fenn, azonban hibajavítás

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi D. u. 10., Pf.: 227., Telefon: (36-92) 511-050
E-mail: allamifoeptesiz@zala.gov.hu, KRID: 368778704, Honlap: <https://kormanyhivatalok.hu/>

miatt 2025. május 16-án hiánypótlási felhívást adtunk ki, amelyet az önkormányzat a javított tervdokumentáció feltöltésével 2025. május 20-án teljesített.

A tervdokumentációban foglalt területfelhasználási módosítások során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

II. A tervdokumentáció tartalma

A záró szakaszban benyújtott javított tervdokumentáció tartalmazza Bázakerettye községre vonatkozó településfejlesztési tervet, a településrendezési tervet (helyi építési szabályzat), azok megalapozó és alátámasztó munkarészeit, valamint az egyeztetési eljárás előzményiratait. A tervdokumentáció tartalma és részletezettsége megfelel a tervezési feladatnak, a Kr. 1-5. mellékletének és a főépítész feljegyzésnek.

III. Záró szakmai vélemény

A 2025. május 20-án benyújtott javított tervdokumentációval kapcsolatban **kifogást nem emelek, a településtervek képviselő-testület elé terjesztését és elfogadását támogatom.**

Az OTÉK-nál megengedőbb követelmények megállapítására vonatkozó nyilatkozatok az OTÉK 111. § (2) bekezdése alapján:

- A helyi építési szabályzatban a **K-közl-2** jelű különleges beépítésre szánt közlekedési terület építési övezet tekintetében az OTÉK 2. melléklet 1. táblázat 15. sor B és D oszlopában foglalt követelményeknél megengedőbb határértékek megállapításához – a meglévő garázssorok miatti kialakult helyzet és a különleges településrendezési okok miatt – az alábbiak szerint **hozzájárulok**:

A K-közl-2 jelű különleges beépítésre szánt közlekedési terület építési övezetben a telek megengedett legnagyobb beépítettségének mértéke 60%, legkisebb zöldfelületi aránya 0% lehet.

- A helyi építési szabályzatban az **Mk-1** jelű kertes mezőgazdasági terület övezet tekintetében az OTÉK 29. § (2b) bekezdésében foglalt előírásnál megengedőbb követelmény meghatározásához – az érintett kertes mezőgazdasági területén meglévő lakóépületek miatti kialakult helyzetre, valamint a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) 136. § (2) bekezdésére figyelemmel – az alábbiak szerint **hozzájárulok**:

Az Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági övezet területén 1 hektárnál nagyobb telken, legfeljebb egy lakó rendeltetési egységet tartalmazó, legfeljebb 150 m² bruttó alapterületű lakó rendeltetésű épület elhelyezhető, amennyiben a közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is – biztosított.

- A helyi építési szabályzatban az **Lke-3** jelű kertvárosias lakóterület építési övezet tekintetében az OTÉK 2. melléklet 1. táblázat 5. sor C és D oszlopában foglalt követelményeknél megengedőbb határértékek megállapításához – a meglévő épületek miatti kialakult helyzetre és a TÉKA 7. § (5) bekezdésében foglalt tiltásra figyelemmel – az alábbiak szerint **hozzájárulok**:

Az Lke-3 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetben a telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya 40%, a megengedett legnagyobb épületmagasság 12,5 méter lehet.

A fenti megengedőbb követelmények közérdeket nem sértenek, valamint az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesíthetőek.

Az OTÉK-nál megengedőbb követelményekhez való hozzájárulás tényét a helyi építési szabályzatban a záró szakmai vélemény ügyiratszámával és dátumával kérem rögzíteni.

A Méptv. 55. § (2) b) pontja alapján a településrendezési terv elfogadásakor záró szakmai véleményemet figyelembe kell venni.

IV. Egyéb tájékoztatás

A Kr. 72. § (1) alapján a fejlesztési tervet legkésőbb a közzététele napján, és a rendezési tervet legkésőbb a hatálybalépése napján kell feltölteni az E-TÉR felületre. A Kr. 78. § (2) bekezdése alapján a településrendezési terv térképi munkarészeit shape-formátumban, a településtervezési szabályzatban foglalt követelmények szerint fel kell tölteni az E-TÉR-be.

A Kr. 73. §-a alapján, ha az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településterv jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől számított 3 hónapon belül a fővárosi és megyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez. Ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat Kr. 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

Az ügyben a hatáskört és az illetékességet a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 7. §-a és a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Zalaegerszeg, „elektronikus időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

Dr. Sifter Rózsa
főispán

Bázakerettye Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2025. (VIII. 5.) 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, ennek érdekében

[2] Bázakerettye Község Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 79. § (1) bekezdésében 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. § (1)-(2) bekezdéseiben meghatározott feladatkörében eljárva, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alkalmazásával,

[3] az abban megállapított véleményezésre jogosult szervekkel és egyéb érdekelttel egyeztetve, továbbá Bázakerettye Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetések szabályairól szóló 6/2017(V.31.) önkormányzati rendelete alapján az abban szereplő partnerek véleményének kikérésével a település helyi építési szabályzatáról következőket rendeli el:

I. Fejezet
Általános előírások

A rendelet hatálya

1. §

(1) E rendelet hatálya Bázakerettye község közigazgatási területén megvalósuló telekalakításra, építési tevékenységre, rendeltetés módosításra terjed ki.

(2) Bázakerettye község területén telket, építési telket alakítani, területet felhasználni, továbbá építési tevékenységet folytatni az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló Korm. rendelet (továbbiakban: az OTÉK), az egyéb általános érvényű jogszabályok, jogi rendelkezések és hatósági előírások, Bázakerettye Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi 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*: szabadon álló és legfeljebb 10,0 m magas, háztartási méretű kiserőműnek számító szél erőmű.

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-rendeztés, valamint a szabályozási vonallal érintett terület leválasztására irányuló telekfelosztás során a kialakítható telekméretnél kisebb telek létrehozható, ha az a rendezett telekstruktúra kialakítását szolgálja.

(3) Az építési övezetek és övezetek területén a kialakítható telek megengedett legkisebb szélességét az előkeri és hátsókeri építési határvonalak közötti bármely 20 méteres sávban kell biztosítani.

(4) A már beépült telkek a telekalakításról szóló jogszabály előírásainak megtartása mellett akkor megoszthatók, ha a megosztás eredményeként a keletkező telkek mérete, beépítettsége, az oldalkert és a zöldfelület minimális mértéke a szabályozási előírások által megengedett mértékeknek megfelelnek.

(5) Az övezet és építési övezet határa kötelezően kialakítandó telekhatár.

(6) A különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezetében, a kertes mezőgazdasági terület, az általános mezőgazdasági terület, a védelmi és rekreációs célú erdőterület, 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, a különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezetben 10 m.

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

(8) 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 bejegyezteni.

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 3. mellékletben meghatározott építmények, közlekedési építmények, 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 településképesztétikus, a kor építészeti szellemének megfelelő és minőségi alakításához.

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

(3) Kerítés

- a) az útszabályozással érintett telek esetében a szabályozási vonal mentén,
- b) a nem utcafronti telekhatár esetén legfeljebb 2 m magassággal,
- c) a nem utcafronti telekhatáron támfal és tömör kialakítási mód esetén az alacsonyabb terepszinttől számítottan legfeljebb 2 m magassággal,
- d) az utcafronton legfeljebb 1,5 méter magassággal alakítható ki.

(4) 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 homlokzat- vagy épületmagasság értéke az övezetre, építési övezetre előírt értéket meghaladja, ott a bővítés vagy átalakítás végrehajtható, ha az a kialakult állapot szerinti homlokzat- vagy épületmagasságot 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 meglévő épületek felújíthatók, átalakíthatók vagy függőleges irányban bővíthetők.

Elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó szabályok

7. §

(1) Az előkert mértéke:

- a) kialakult beépítés esetén az illeszkedés szabálya szerint,
- b) kialakult beépítés és építési vonal hiányában 5 méter.

(2) Az előkert területén elhelyezhető az OTÉK szerint elhelyezhető melléképítményeken túl a terepszint alatti építmény.

(3) A hátsókert mélysége az OTÉK 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 az OTÉK-ban meghatározott telepítési távolság, a tűztávolság és a beépítési módnak megfelelő oldalkert mérete közül a nagyobb. Az oldalkert legkisebb szélessége, amennyiben az övezeti előírás eltérően nem rendelkezik, nem lehet kisebb

- a) szabadon álló és ikres beépítési mód esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság felénél,
- b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén a megengedett legnagyobb épületmagasságnál.

Tereprendezésre vonatkozó szabályok

8. §

(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

9. §

Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához az építmény telkén

- a) minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egység után 1 db,
- b) a nem lakás rendeltetési egységet tartalmazó épületek esetében az OTÉK 4. számú mellékletében meghatározott számú személygépkocsi számára kell elhelyezést biztosítani.

Építészeti értékek védelme

10. §

A település területén található nyilvántartott helyi védelem alatt álló építészeti értékeket a szabályozási terv jelöli.

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

11. §

- (1) 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 helyezhetők el;
 - b) erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.
- (2) 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 helyezhetők el;
 - b) erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.
- (3) E rendeletben szabályozott beépítésre szánt építési övezetek részben - az Lke-3 jelű kertvárosi lakóterület, Vt jelű településközponti vegyes terület, Gá jelű általános gazdasági terület és a K-közl-1 jelű különleges beépítésre szánt közlekedési terület építési övezetek kivételével - tájképvédelmi terület övezetével érintett területek, ahol 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.
- (4) 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.
- (5) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál elsőbbséget kell biztosítani a fasorok, közcélú növényzetek elhelyezhetőségének, fennmaradásának.
- (6) 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 termőhely-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.
- (7) A védelmi és közjóléti erdőtelepítés, külterületi fásítás kizárólag őshonos fafajokkal végezhető. Fásítás során inváziós fajok alkalmazása település teljes területén tilos.

(8) Az egyedi tájértékek listáját a 7. melléklet tartalmazza, melyek védelme érdekében a természetvédelmi törvényben meghatározottak érvényesek

A védőterületek és védőtávolságok szabályai

12. §

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

(2) Külterületen a közutak és közforgalom elől 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 villamosenergia közművek részére a szabályozási terv védősávokat - biztonsági sávokat - állapít meg, melynek területére a villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről szóló jogszabály rendelkezéseit kell alkalmazni.

(6) A földgáz elosztóvezetékek nyomvonalára, valamint a nyomásszabályzó állomásokra vonatkozóan a szabályozási terv védősávokat - biztonsági övezetet - állapít meg, melyek területére a gázelosztó vezetékek biztonsági követelményeiről és a Gázelosztó Vezetékek Biztonsági Szabályzatáról szóló jogszabályban megfogalmazott korlátozások vonatkoznak.

(7) A bányászati vezetékek és szénhidrogén kutak e rendelet 6. melléklete szerinti biztonsági övezetein a magas és mélyépítési munkák, a terepszintet megváltoztató földmunkák megkezdése előtt, illetve engedélyeztetése során a tervezett építés megvalósíthatóságára vonatkozóan az építtetőnek 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.

(9) A vizes élőhelyek védőterületén – a vízfolyás partvonalától számított 50 méteren belül – természeti területen, a természet védelméről szóló törvénnyel szinkronban a vízjogi engedéllyel rendelkező építmények kivételével új építmény nem helyezhető el.

Közművekre vonatkozó általános előírások

13. §

(1) 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 eltömedékelését szakszerűen, a későbbi roskadás-mentesség biztosításával el kell végezni.

(2) A megújuló energiahordozók közül a szélenergia hasznosítására szolgáló szélkerék mezőgazdasági üzemi terület, közpark zöldterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, különleges beépítésre nem szánt temető terület és a különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű sportolási célú terület övezetében elhelyezhető, ha az a településképi szempontból elfogadható és környezetére nincs jelentős zavaró hatással.

(3) Külterületi, belterületbe vonandó, valamint a belterületben lévő fejlesztésre szánt terület közművesítését annak kell biztosítani, akinek érdekében áll a terület fejlesztése.

Ivóvízellátás

14. §

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

15. §

(1) Megépült és üzembe helyezett szennyvízcsatorna-hálózat esetén

a) új épület elhelyezése,

b) meglévő épület átalakítása, bővítése, rendeltetésének megváltoztatása során, ha szennyvízkibocsátás történik, a hálózatra való rákötés kötelező.

(2) Beépítésre szánt területen a szennyvízcsatorna hálózat kiépítését követő 1 éven belül csatlakozni kell a kiépített szennyvízcsatorna hálózatra, amennyiben a területen szennyvíz keletkezik.

(3) Szennyvízcsatorna-hálózattal nem rendelkező területen 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.

(4) A település területén a szippantott szennyvíz kezelés nélkül nem helyezhető el.

(5) A talaj és a talajvíz védelme érdekében tisztítatlan szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.

Csapadékvíz-elvezetés

16. §

(1) Bármely építési övezetben az ingatlan tulajdonosa köteles a területére hullott csapadékvizet a környezetének károsítása nélkül elvezetni, elsikkasztani, illetve elhelyezését biztosítani. Nyílt árkos

vízvezető rendszer esetében a kapubehajtók építése és egyéb közlekedési létesítménnyel való keresztezés kialakítása során áteresztés létesítése kötelező.

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

(3) Rendeztelen 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 vízvezető hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízvezető 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.

Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

17. §

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

18. §

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

1. falusias lakóterület építési övezete (Lf-1, Lf-2),
2. kertvárosias lakóterület építési övezete (Lke-1, Lke-2, Lke-3)
3. településközponti vegyes terület építési övezete (Vt)
4. intézményi vegyes terület építési övezete (Vi-1, Vi-2, Vi-3)
5. kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezete (Gksz-1, Gksz-2),
6. általános gazdasági terület építési övezete (Gá),
7. különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület építési övezete (K-mü),

8. különleges beépítésre szánt közlekedési terület építési övezete (K-közl-1, K-közl-2)
9. különleges beépítésre szánt nyersanyag kitermelés és feldolgozás céljára szolgáló terület építési övezete (K-b)
10. különleges beépítésre szánt szennyvíztisztító terület építési övezete (K-szt)

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

1. közúti közlekedési terület övezete (Köu 1-6),
2. egyéb közlekedési terület övezete (Köe)
3. közpark zöldterület övezete (Zkp),
4. közkert zöldterület övezete (Zkk),
5. védelmi célú erdőterület övezete (Ev),
6. rekreációs célú erdőterület övezete (Er)
7. egyéb erdőterület övezete (Ee),
8. kertes mezőgazdasági terület övezete (Mk-1, Mk-2),
9. általános mezőgazdasági terület övezete (Má),
10. vízgazdálkodási terület övezete (V),
11. különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület övezete (Kb-tu)
12. különleges beépítésre nem szánt nyersanyag kitermelés és feldolgozás terület övezete (Kb-b)
13. különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű sportolási célú terület övezete (Kb-sp)
14. különleges beépítésre nem szánt temető terület övezete (Kb-t)
15. különleges beépítésre nem szánt strand terület övezete (Kb-st)

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

(4) Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 3. melléklet határozza meg.

Falusias lakóterület építési övezete

19. §

(1) Az Lf-1 jelű és az Lf-2 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) Az Lf-1 jelű és az Lf-2 jelű falusias lakóterület építési övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket az 4. melléklet határozza meg. Az Lf-1 jelű és az Lf-2 jelű falusias lakóterület építési övezetben a feltétellel elhelyezhető rendeltetés abban az esetben helyezhető el, ha az a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.

(3) Az Lf-1 jelű falusias lakóterület építési övezete az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója övezetével részben érintett övezet. Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével részben érintett övezetben e rendelet 11. § (2) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

Kertvárosias lakóterület építési övezete

20. §

(1) Az Lke-1 jelű, Lke-2 jelű és Lke-3 jelű kertvárosias lakóterület építési övezete laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lke-1 jelű, Lke-2 jelű és Lke-3 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet határozza meg.

(3) Az Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület építési övezete az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója övezetével részben érintett övezet. Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével részben érintett övezetben e rendelet 11. § (2) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

Településközponti vegyes terület építési övezete

21. §

(1) A Vt jelű településközponti vegyes terület építési övezete - a településszerkezet központi funkciójának ellátása érdekében - a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A Vt jelű településközponti vegyes terület építési övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet határozza meg.

(3) A Vt jelű településközponti vegyes terület építési övezetben gazdasági rendeltetés abban az esetben helyezhető el, ha az a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.

Intézményi vegyes terület építési övezete

22. §

(1) A Vi-1 jelű, Vi-2 jelű és Vi-3 jelű intézményi vegyes terület építési övezete elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A Vi-1 jelű, Vi-2 jelű és Vi-3 jelű intézményi vegyes terület építési övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet határozza meg.

(3) A Vi-1 jelű intézményi vegyes terület építési övezete az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója övezetével részben érintett övezet. Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével részben érintett övezetben e rendelet 11. § (2) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezete

23. §

(1) A Gksz-1 jelű és Gksz-2 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezete a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A Gksz-1 jelű és Gksz-2 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet határozza meg.

(3) A Gksz-1 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezete az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója övezetével részben érintett övezet. Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével részben érintett övezetben e rendelet 11. § (2) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

Általános gazdasági terület építési övezete

24. §

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

(2) A Gá jelű általános gazdasági terület építési övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet határozza meg.

(3) A Gá jelű általános gazdasági terület építési övezetekben egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki.

Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület építési övezete

25. §

(1) A K-mű jelű különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület építési övezete elsősorban a mezőgazdasági növénytermesztést, -tárolást, -feldolgozást, a nagyüzemi állattartást szolgáló épületek és az ezekkel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A K-mű jelű különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület építési övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet határozza meg.

Különleges beépítésre szánt közlekedési terület építési övezete

26. §

(1) A K-közl-1 jelű különleges beépítésre szánt közlekedési terület építési övezete elsősorban a közösségi közlekedést biztosító váróhelyiség és utaskiszolgáló, valamint kereskedelmi szolgáltatást nyújtó épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A K-közl-2 jelű különleges beépítésre szánt közlekedési terület építési övezete elsősorban garázsorok elhelyezésére szolgál.

(3) A K-közl-1 jelű és K-közl-2 jelű különleges beépítésre szánt közlekedési terület építési övezetekben az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet határozza meg.

Különleges beépítésre szánt nyersanyag kitermelés és feldolgozás céljára szolgáló terület építési övezete

27. §

(1) A K-b jelű különleges beépítésre szánt nyersanyag kitermelés és feldolgozás céljára szolgáló terület övezete a nyersanyag-kitermeléshez (bánya) és nyersanyag-feldolgozáshoz kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A K-b jelű övezetben az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet határozza meg.

Különleges beépítésre szánt szennyvíztisztító terület építési övezete

28. §

(1) A K-szt jelű különleges beépítésre szánt szennyvíztisztító terület övezete a szennyvíz gyűjtéséhez, tárolásához és kezeléséhez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A K-szt jelű övezetben az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet határozza meg.

Közúti közlekedési terület övezete

29. §

(1) A közúti közlekedési területek a szerepkörük alapján az alábbiak szerint kerültek rendszerezésre:

- a) Köu-1, Köu-2, és Köu-3 jelű övezetbe soroltak az országos mellékutak;
- b) Köu-4 jelű övezetbe soroltak a helyi kiszolgáló utak;
- c) Köu-5 jelű övezetbe soroltak a külterületi mezőgazdasági utak;
- d) Köu-6 jelű övezetbe soroltak az országos törzshálózat részét képező kerékpárutak.

(2) A Köu 1-6 jelű közúti közlekedési terület övezetei elsősorban az állami- és helyi közút, a kerékpárút, a közterületi gépjármű-várakozóhelyek, a járda, a köztér építményei, a közúti közlekedés, a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgálnak, továbbá biztosítják a helyi sajátosságoknak megfelelő zöldfelületi igények kiszolgálását.

(3) Külterületi, belterületbe vonandó, valamint a belterületben lévő fejlesztésre szánt terület úttal való feltárását annak kell biztosítani, akinek érdekében áll a terület fejlesztése.

(4) A Köu 1-6 jelű közúti közlekedési terület övezetekben az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket az 5. melléklet határozza meg.

(5) A Köu 1-6 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.

(6) A Köu 1-6 jelű közúti közlekedési terület övezete az országos ökológiai hálózat ökológiai magterületének övezetével részben érintett övezet. Az országos ökológiai hálózat ökológiai magterületének övezetével részben érintett övezetben e rendelet 11. § (1) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

(7) A Köu 1-6 jelű közúti közlekedési terület övezete az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével részben érintett övezet. Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével részben érintett övezetben e rendelet 11. § (2) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

Egyéb közlekedési terület övezete

30. §

(1) A Kőe jelű egyéb közlekedési terület övezete a kötöttpályás közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A Kőe jelű egyéb közlekedési terület övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket az 5. melléklet határozza meg.

(3) A Kőe jelű egyéb közlekedési terület övezetében az 5. melléklet szerint a feltétellel elhelyezhető rendeltetés elsősorban vasúti közlekedés kiszolgálása céljából helyezhető el.

Zöldterületek övezete

31. §

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

(2) A Zkp jelű közpark és a Zkk jelű közkert zöldterület övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket az 5. melléklet határozza meg.

Erdőterület övezetei

32. §

(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, az Er jelű rekreációs erdőterület, az Ee jelű egyéb erdőterület övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket az 5. melléklet határozza meg

(4) 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 11. § (1) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

(5) Ev jelű védelmi célú erdőterület, az Er jelű rekreációs erdőterület, az Ee jelű egyéb erdőterület övezete az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével részben érintett övezet. Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével részben érintett övezetben e rendelet 11. § (2) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

A védelmi célú erdőterület övezete

33. §

(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 védelmét, 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 erdőterület övezetében épület nem helyezhető el.

Egyéb erdőterület övezete

34. §

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

(2) Az Ee jelű egyéb erdőterület övezetében az 5. mellékletben feltétellel elhelyezhető rendeltetés csak vadászház létesítése esetén helyezhető el.

Rekreációs célú erdőterület övezete

35. §

(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 az 5. melléklet szerint feltétellel elhelyezhető rendeltetés erdő- és vadgazdálkodással kapcsolatosan helyezhető el és az erdőterület rekreációs, vendéglátást, pihenést, testedzést szolgáló rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.

Kertes mezőgazdasági terület övezete

36. §

(1) Az Mk-1 jelű és Mk-2 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-1 jelű kertes mezőgazdasági területen telkenként egy lakó rendeltetésű épület a 3. és az 5. mellékletben meghatározott feltételek mellett létesíthető, amennyiben a közműellátás ideértve a közműpótló berendezést is biztosított és az épület szilárd burkolatú úttal közvetlenül megközelíthető.

(3) Az Mk-1 jelű és Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági területen a területen a 3. mellékletben meghatározott beépítettségi szabályok megtartásával – a mezőgazdasági művelés célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el.

(4) Az Mk-1 jelű és Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági terület övezetében birtokközpont kialakítható.

(5) Az Mk-1 jelű és Mk-2 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 11. § (1) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

(6) Az Mk-1 jelű és Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági terület övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetések körét az 5. melléklete tartalmazza.

(7) Az Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági terület övezetében az 5. mellékletben feltétellel elhelyezhető rendeltetés mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódóan helyezhető el. A feltétellel elhelyezhető

rendeltetések közül a mező- és erdőgazdasági üzemi rendeltetés csak birtokközponton valósítható meg.

Általános mezőgazdasági terület övezete

37. §

(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 övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket az 5. melléklet határozza meg.

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

(4) Az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetében az 5. mellékletben alapján feltétellel elhelyezhető építmények közül a kereskedelmi, vendéglátó és szállás jellegű rendeltetés csak birtokközponton létesíthető; a további feltétellel elhelyezhető rendeltetések csak mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódóan létesíthetők.

(5) Az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezete az országos ökológiai hálózat ökológiai magterület övezetével részben érintett övezet. Az országos ökológiai hálózat ökológiai magterület övezetével részben érintett övezetben e rendelet 11. § (1) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

Vízgazdálkodási terület övezete

38. §

(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) A V jelű vízgazdálkodási terület övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket az 5. melléklet határozza meg.

(3) A V jelű vízgazdálkodási terület övezetében az 5. mellékletben alapján feltétellel elhelyezhető építmények vizek hasznosítását, megőrzését, ökológiai rendszerének védelme érdekében létesíthetők.

(4) A V jelű vízgazdálkodási terület övezete az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével részben érintett övezet. Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével részben érintett övezetben e rendelet 11. § (2) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

Különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület övezete

39. §

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

(2) A Kb-tu jelű különleges turisztikai terület övezete elsősorban üdülő, oktatási, kulturális, szállás jellegű, kereskedelmi és szolgáltató, valamint a terület fenntartásához szükséges gazdasági építmények elhelyezésére szolgál.

(3) A Kb-tu jelű különleges turisztikai terület övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket az 5. melléklet határozza meg.

(4) A Kb-tu jelű különleges turisztikai terület övezete az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével részben érintett övezet. Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével részben érintett övezetben e rendelet 11. § (2) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

Különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű sportolási célú terület övezete

40. §

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

(2) A Kb-Sp jelű különleges beépítésre nem szánt sportterület övezetben az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket az 5. melléklet határozza meg.

Különleges beépítésre nem szánt nyersanyag-kitermelés és nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló terület övezete

41. §

(1) A Kb-b jelű különleges beépítésre nem szánt terület övezet a nyersanyag-kitermeléshez (bánya) és nyersanyag-feldolgozáshoz kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A Kb-b jelű övezetben az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket az 5. melléklet határozza meg.

(3) A Kb-b jelű különleges beépítésre nem szánt terület övezete az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével részben érintett övezet. Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével részben érintett övezetben e rendelet 11. § (2) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

Különleges beépítésre nem szánt strand terület övezete

42. §

(1) A Kb-st jelű különleges beépítésre nem szánt strand terület övezetében a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmény helyezhető el.

(2) A Kb-st jelű különleges beépítésre nem szánt strand terület övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket az 5. melléklet határozza meg.

(3) A Kb-st jelű különleges beépítésre nem szánt strand terület övezete az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével részben érintett övezet. Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével részben érintett övezetben e rendelet 11. § (2) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

Különleges beépítésre nem szánt temető terület övezete

43. §

(1) A Kb-t jelű különleges beépítésre nem szánt temető terület övezetében a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmény helyezhető el.

(2) A Kb-t jelű különleges beépítésre nem szánt temető terület övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket az 5. melléklet határozza meg.

IV. Fejezet Záró rendelkezések

44. §

(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: Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályai
4. melléklet: A beépítésre szánt területen elhelyezhető és tiltott rendeltetések
5. melléklet: A beépítésre nem szánt területen elhelyezhető és tiltott rendeltetések
6. melléklet: Bányászati létesítmények tervlapja
7. melléklet: Egyedi tájértékek

45. §

Hatályát veszti a helyi építési szabályzatról szóló 2/2014.(III.10.) önkormányzati rendelet.

46. §

Hatályát veszti a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 2/2021.(II.5.) önkormányzati rendelet.

47. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 70. napon lép hatályba.

Bázakerettye 2025. augusztus 5.



Iványi László Ottó
polgármester



Dr. Resch Karolina Ildikó
jegyző

A rendeletet 2025. augusztus 5.napján kihirdettem.



Dr. Resch Karolina Ildikó
jegyző

1. melléklet a 6/2025. (VIII. 5.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Bazakerettye_HeSZ_1.melleklet_szabalyozas_1_jovahagyott.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

2. melléklet a 6/2025. (VIII. 5.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Bazakerettye_HeSZ_2.melleklet_szabalyozas_1_jovahagyott.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

3. melléklet a 6/2025. (VIII. 5.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Bazakerettye_HeSZ_3._melleklet_normativ_tablázat_jovahagyott.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

4. melléklet a 6/2025. (VIII. 5.) önkormányzati rendelethez

(A	melléklet	szövegét	a(z)
Bazakerettye_HeSZ_4._melleklet_Elhelyezhető_es_tiltott_rendeltetések_jovahagyott.pdf			
elnevezésű fájl tartalmazza.)			

5. melléklet a 6/2025. (VIII. 5.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Bazakerettye_HeSZ_5._melleklet_rendeltetesekek_beepnemszant_terulet_jovahagyott.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

6. melléklet a 6/2025. (VIII. 5.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Bazakerettye_HeSZ_6.melleklet_banyaszati_tervlap_jovahagyott.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

Egyedi tájértékek listája

	A	B	C	D	E
1	Sorszám	Megnevezés	EOV X	EOV Y	Hrsz.
2	1	Bázai katolikus templom	474095	134124	344
3	2	Templom előtti fészület	474112	134211	344
4	3	Lakóház	474120	134098	342
5	4	I. és II. világháborús emlékmű	474102	134075	347/3
6	5	Kerekes kút	474106	134138	344
7	6	Pléh Krisztus	473719	134231	347/1
8	7	Papp Simon emlékpark bejárata	472636	133284	222/1
9	8	Kommunista emlékmű	472652	133244	222/1
10	9	Bázakerettyei Termálfürdő	472661	133226	223/2
11	10	Déryné kultúrház	472678	133227	223/3
12	11	Rendezvényhelyszín és pihenő	472627	133166	223/3, 224/5
13	12	Olajipari emléktáblák	472627	133190	224/5
14	13	Milleniumi emlékmű	472621	133194	224/5
15	14	Kopjafa	472601	133185	224/5
16	15	Papp Simon mellszobra	472432	133251	224/5
17	16	Háborús emlékmű	472084	133725	140
18	17	Kerettyei katolikus templom	472079	133777	140
19	18	Templom előtti fafeszület	472080	133748	140
20	19	Kerettyei kopjafa	472086	133738	140
21	20	Újtemető és fészület	472528	134195	050/4
22	21	Ótemető és fészület	472525	134206	048
23	22	Hegyi fészület	472896	134379	537
24	23	Kilátó	472891	134350	520/1
25	24	Tájékoztató tábla	471984	132764	-
26	25	Kisvasúti megálló	472029	132709	-
27	26	Partifecske költőtelep	474287	133382	0122/17
28	27	Kerti tó	474200	133340	0116
29	28	Magányos tölgyfa	474189	133120	0154/1
30	29	Présház	474231	133030	450
31	30	Majorsági épület	474243	133032	467
32	31	Himba szivattyú	473972	133335	0154/3
33	32	Mérnökakások	472421	133129	226/11, 226/12, 226/13
34	33	Szt. István faszobor	472070	133875	146/3
35	34	Feszület a bázai temetőben	474579	133979	0103
36	35	Boronafalas épület	474862	134160	1052/1

	A	B	C	D	E
37	36	Hegyi feszület II.	474977	134226	1020

Végső előterjesztői indokolás

A javasolt szabályozás megalkotásával a képviselő-testület a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörének tesz eleget. Az egyeztetési kötelezettséget az településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alkalmazásával, az abban megállapított államigazgatási szervek, valamint Bázakerettye Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetések szabályairól szóló 6/2017(V.31.) önkormányzati rendeletében meghatározott partnerek véleményének kikérésével teljesítette az önkormányzat.

A Helyi Építési Szabályzat az új országos jogszabályokban meghatározott tartalmi követelmények szerint készült. A rendelet megfelelő keretet biztosít a Bázakerettyén történő építkezéseknek, fejlesztéseknek, hogy évtizedek múlva is egy rendezett, élhető település lehessen.