

**CSERKÚT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA ÉS**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK**  
**FELÜLVIZSGÁLATA**



**JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK**

**2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

2019.06.

**Cserkút Község Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**..... Önkormányzati rendelete**  
**a**  
**helyi építési szabályzatról**

Cserkút Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1.) pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a 13.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, valamint a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetési szabályokról szóló 11/2017.(XII.19.) önkormányzati rendeletben felsorolt partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

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

**1. A rendelet hatálya**

**1.§(1)**A rendelet hatálya Cserkút község közigazgatási területére (a továbbiakban: a település területe) terjed ki.

**(2)**A rendelet hatálya alá tartozó területen telket alakítani, építményt, építményrészt, épületet tervezni, kivitelezni, építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, használni vagy elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások megtartása mellett csak és kizárólag a magasabb rendű jogszabályok, a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet, e rendelet és mellékletei együttes alkalmazásával szabad.

**2. Értelmező rendelkezések**

**2.§(1)**E rendelet előírásai és az 1., 2., és 3. melléklet szerinti szabályozási terv (a továbbiakban: SZT) szabályozási elemei kötelező érvényűek. Az ezektől való eltérés csak e rendelet módosításával történhet.

**(2)**Az (1) bekezdésben meghatározott előírás nem vonatkozik a SZT irányadó és tájékoztató elemeire.

**(3)**Az építési övezeti vagy övezeti előírást új építés esetén kell érvényesíteni. Abban az esetben, ha az építési övezeti vagy övezeti előírásnak nem megfelelő állapot e rendelet hatálybalépését megelőzően keletkezett, a következők szerint kell eljárni:

**a)**Az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legkisebb értéket el nem érő telekterület esetén az építési telek vagy telek az adott építési övezetre vagy övezetre vonatkozó egyéb előírás betarthatósága esetén beépíthető.

**b)**Az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legkisebb értéket el nem érő utcai telekszélesség esetén az építési telek vagy telek az adott építési övezetre vagy övezetre vonatkozó egyéb előírás és a tűzrendészeti előírások betarthatósága esetén beépíthető.

**c)** Az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő beépítési módtól eltérő beépítési módú építmény eredeti állapotában, vagy átalakítás, felújítás, korszerűsítés, helyreállítás, részleges bontás esetén megtartható, de bővítése, a meglévő építmény teljes elbontását követően az eredeti építmény helyén új építmény építése, az adott ingatlan területén új építmény építése csak az adott építési övezeti vagy övezeti előírások szerinti beépítési móddal történhet.

**d)** Az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legnagyobb értéket meghaladó beépítettség átalakítás, felújítás, korszerűsítés, helyreállítás vagy részleges bontás esetén megtartható, de nem növelhető. A meglévő építmény teljes elbontását követő új építés esetén az adott építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő értéket kell figyelembe venni.

**e)** Az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legnagyobb értéket meghaladó épületmagasságú építmény átalakítás esetén megtartható, de bővítése, bontást követő átépítése, az adott ingatlan területén új épület építése csak az adott építési övezeti vagy övezeti előírások szerinti épületmagassággal történhet.

#### (4) Az építési hely értelmezése oldalhatáron álló beépítési mód esetén

**a)** Észak-déli, vagy ahhoz közelítő irányú közterületre fűzött építési telkek esetén az építési hely az északi telekhatárra tapadjon, ha a szabályozási terv nem jelöli másként.

**b)** Kelet-nyugati, vagy ahhoz közelítő irányú közterületre fűzött építési telkek esetén az építési hely kialakult utcaszakaszon a történetileg kialakult állapothoz igazodjon, új utcaszakaszon a szabályozási terv szerint alakuljon.

#### (5) Fogalom-meghatározások

**a)** Illeszkedés: illeszkedőnek tekintendő az építmény, amennyiben környezetéhez beépítési paramétereiben (beépítési mód, épületmagasság, előkert, oldalkert, hátsókert) igazodik. Az építmény környezetének a 2-2 szomszédos telek minősül.

**b)** Kialakult utcaszakasz: kialakult utcaszakasznak tekintendő az az utcaszakasz, amelyen az építési tevékenységgel érintett telekkel szomszédos legalább 1-1 telek e rendelet hatályba lépésekor már beépült.

**c)** Földszín: földszíntűnek tekintendők a barna – vörös - sárga színtartomány kevéssé telített és legfeljebb közepesen sötét, meleg árnyalatai.

**d)** Áttört kerítés: olyan kerítés, amelynél a tömör felületek aránya a kerítés teljes felületének 30 %-át nem haladja meg, és az egybefüggő tömör felületek külön-külön nem érik el a kerítés teljes hosszának 10%-át, valamint a kerítés lábuzatának magassága nem haladja meg a 60 cm-t.

**e)** Tömör kerítés: olyan kerítés, amelynél a tömör felületek aránya a kerítés teljes felületének 70 %-át meghaladja.

**f)** Épített jellegű kerítés: olyan kerítés, amely folyamatos, legalább 40 cm magas, falazóanyagból vagy betonból készült lábuzaton áll, és mezőnként, de legalább a kapu két oldalán falazóanyagból épített oszlop jelenik meg.

### 3. Közterület alakítására és a közterületen elhelyezhető építményekre vonatkozó előírások

#### 3.§(1) Közterület alakítása

**a)** A tervezett szabályozási vonal új telekalakítás, új épület építése esetén érvényesítendő.

**b)** Ahol a tervezett szabályozási vonal meglévő telket keresztez, a telek beépítésekor a szabályozási vonallal kijelölt telek paramétereit kell alapul venni.

**c)** Az új beépítésű területrészekben a közterületek helyzetét úgy kell meghatározni, hogy a felszíni vizek gyűjtése és elvezetése ne legyen akadályoztatott.

**(2)** Közúti közlekedési területen csak a közhasználatra szolgáló, alábbi építmények helyezhetők el az OTÉK 39.§ és Cserkút Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 11/2017.(XII.19.) rendelete (a továbbiakban TkR.) figyelembe vételével:

- a)** legfeljebb 15 m<sup>2</sup> beépített alapterületű és legfeljebb 3,0 m épületmagasságú autóbusz-váróhelyiség vagy tető,
- b)** közműépítmény,
- c)** köztárgy.

**(3)** A zöldterületen elhelyezhető építményekre vonatkozó előírásokat a 20.§ tartalmazza.

#### **4. A kulturális örökség védelmére vonatkozó előírások**

**4.§(1)** Műemlékek védelmére vonatkozó előírások

- a)** A település területén található országos műemléki védelem alatt álló építmények, és az azok műemléki környezetébe tartozó ingatlanok felsorolását a 4. melléklet tartalmazza.
- b)** A melléklet szerinti védett építményeket és azok műemléki környezetét a SZT tünteti fel.
- c)** A műemlékek és műemléki környezetük esetében a kulturális örökségről szóló jogszabályok szerint kell eljárni.

**(2)** Régészeti lelőhelyek védelmére vonatkozó előírások

- a)** A település területén található, régészeti védelemmel érintett ingatlanok felsorolását a 5. melléklet tartalmazza, az érintett területeket a SZT határolja le.
- b)** Régészeti érintettség esetén a kulturális örökségről szóló jogszabályok szerint kell eljárni.

#### **5. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások**

**5.§(1)** A táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és esztétikai adottságok megóvása érdekében:

- a)** A területfelhasználás, a telekalakítás, az építés, a használat során kiemelt figyelmet kell fordítani a természeti értékek és rendszerek, a tájképi adottságok és az egyedi tájértékek megőrzésére.
- b)** A vadon élő szervezetek élőhelyeinek, azok biológiai sokféleségének megóvása érdekében minden tevékenységet a természeti értékek kíméletével kell végezni, illetve a természeti területek hasznosítása során figyelemmel kell lenni az élőhely típusára, a jellemző vadon élő szervezetek fajgazdagságára, a biológiai sokféleség fenntartására.
- c)** A használaton kívül helyezett épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések tulajdonosának a rendeltetésszerű használat megszűnését követő 90 napon belül gondoskodnia kell az új funkció megállapításáról, illetve ennek hiányában azok lebontásáról, és az érintett területnek a táj jellegéhez igazodó rendezéséről.
- d)** A kertes mezőgazdasági területen meglévő szőlőültetvényeket fenn kell tartani.
- e)** A tájbaillesztés érdekében a környezetrendezésnek összhangban kell lennie a településképi rendelet előírásaival.

(2) A település területén található országosan védett természeti értékek listáját az 6. melléklet tartalmazza és a SZT tünteti fel. Az érintett területeken a vonatkozó övezeti előírások mellett a következő előírásokat kell betartani:

- a) A „Nyugat-Mecsek” Tájképző Körzet területén a kezelési tervben megfogalmazott előírások tartandók be.
- b) Ex lege védett lápterületen a természet védelméről szóló törvény alapján kell eljárni.
- c) A NATURA 2000 hálózathoz tartozó területeken az Élőhelyvédelmi és Madárvédelmi Irányelvet alapul véve a NATURA 2000 hálózatra vonatkozó általános területi előírásokat kell betartani.
- d) Az országos ökológiai hálózattal érintett területen az Országos Területrendezési Tervben előírtak szerint kell eljárni.
- e) Tájképző területen a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet szerint kell eljárni.

## 6. Környezetvédelmi előírások

### 6.§(1) Általános követelmények

- a) A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása, rendeltetési mód változtatás(-ok), valamint a telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenység csak a környezetvédelmi kölcsönhatások ellenőrzése, a környezetvédelmi előírások és határértékek betartása alapján történhet, a szakhatóságok előírása szerint.
- b) Az építési övezetek közművesítését a 11.§ (3) bekezdés szerint kell teljesíteni.
- c) A „nagyvízi medrek, a parti sávok, vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével” kapcsolatos eljárásokról szóló vízügyi követelményeket be kell tartani, valamint az előírásoknak megfelelő védősáv fennmaradását biztosítani kell.
- d) A környezeti levegő nem terhelhető olyan mértékben, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint a környezeti levegő bűzzel való terhelése.
- e) A telkek területének az övezeti előírásokban meghatározott részét zöldfelületként kell kialakítani.

### (2) Környezetterhelési határértékek

- a) Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a kibocsátási és a környezetterhelési követelményeket, határértékeket (levegő, élővíz, közcsatorna, földtani közeg, zajterhelés).

### (3) Speciális eljárási szabályok

- a) A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárások során állapítja meg a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatóság az elérhető legjobb technikán alapuló intézkedéseket.
- b) Erdőterületeket érintő beruházások során az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.
- c) Beruházások megvalósítása során a termőföldről és a termőföld védelméről szóló jogszabályokban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

**d)**A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló jogszabályoknak megfelelően kell a vízügyi hatóság előírásai szerint az engedélyezéseket lefolytatni.

## **7. Katasztrófavédelmi és tűzvédelmi rendelkezések**

**7.§(1)**A település területét érintő belvíz valamint csapadékvíz szakszerű és ártalommentes elvezetését, vagy részbeni összegyűjtését és helyben tartását az adottságok és a lehetőségek figyelembe vételével, a belterületi és a külterületi vízrendezés összehangolásával biztosítani kell.

**(2)**Az épületek közötti tűztávolság megfelelőségének szabályozását, a tűzoltóság beavatkozását biztosító követelményeket, és az oltóvíz nyerési lehetőségek biztosításával kapcsolatos követelményeket külön jogszabályok rögzítik.

## **8. Ásványvagyon gazdálkodási követelmények**

**8.§**Ásványi nyersanyag kitermelésével járó tevékenység (bányászat, tereprendezés, egyes építési tevékenységek, vízrendezés) a külön jogszabályban előírtak szerint végezhető.

## **9. Egyes sajátos jogintézményekre vonatkozó előírások**

**9.§**E rendelettel egyidejűleg az önkormányzat az alábbi sajátos jogintézményekkel él:

**(1)**Elővásárlási jog

Cserkút Község Önkormányzata elővásárlási jogot jegyeztet be a 9. mellékletben felsorolt ingatlanokra az ott megjelölt településrendezési célok megvalósítása érdekében.

**(2)**Településrendezési kötelezések

A települési önkormányzat polgármestere önkormányzati hatósági döntésben a közérdekű környezetalakítás céljából a 10. mellékletben felsorolt ingatlanok területére az abban meghatározott módon, telekrészen és határidőre elvégzendő beültetési kötelezettséget ír elő.

## **10. Közművek előírásai**

**10.§(1)**Közműlétesítmény építményei (különösen szennyvíz-átemelő, vízmű kút, gázfogadó állomás stb.) az elhelyezésük véleményezésében részt vevő hatóságok beleegyező véleménye alapján, a vonatkozó ágazati jogszabályokban rögzített védőtávolságok betartása mellett bárhol elhelyezhetők, azok számára a technológiai előírásoknak megfelelő, az adott építési övezeti, illetve övezeti előírásokban rögzített minimális telekterületnél kisebb telek kialakítható.

**(2)**Új közművek nyomvonalainak meghatározásánál azokat úgy kell kijelölni, hogy a meglévő fásítást ne károsítsa, illetve a jövőbeni fásításokat ne korlátozza, akadályozza.

**(3)**Bármilyen okból feleslegessé vált közműhálózatot, létesítményt el kell bontani, funkció nélküli vezeték nem hagyható meg. A víziközműveket csak vízjogi megszüntetési engedély birtokában lehet elbontani, megszüntetni. Használaton kívüli légvezeték a használat megszűnését követő 8 napon belül elbontandó.

## 11. Építés általános szabályai

**11.§(1)**A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket a vonatkozó külön jogszabályok előírásai szerint kell meghatározni.

### (2)A terepszint alatti építmények

**a)**Terepszint alatti építmény a következő esetekben nem létesíthető:

**aa)**műszaki megoldásokkal ki nem küszöbölhető építéshidrologiai, mérnökgeológiai, vagy egyéb geotechnikai adottságok esetén

**ab)**más építmények és nyomvonalas létesítmények veszélyeztetése esetén

**b)**Pince csak épített szerkezettel alakítható ki.

**c)**Terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből.

**d)**Terepszint alatti építmény földalatti részei sem nyúlhatnak túl az építési helyen.

### (3)Közművesítettséggel kapcsolatos előírások

A rendelet hatálya alá tartozó építési övezetekben biztosítandó közműellátás legalább a következő:

**a)** villamos energiaellátás közüzemi vagy közcélú szolgáltatással

**b)** ivóvíz ellátás közüzemi vagy közcélú szolgáltatással

**c)** szennyvízcsatornával rendelkező területen a szennyvízelvezetés és –tisztítás közüzemi vagy közcélú szolgáltatással, szennyvízcsatornával nem rendelkező területen egyedileg, szakszerű közműpótló alkalmazásával

**d)** közterületi csapadékvíz elvezető hálózattal rendelkező területen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással, közterületi csapadékvíz elvezető hálózattal nem rendelkező területen egyedileg, ártalommentesen elhelyezve.

Az a)-d) pontokban előírtak a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel egyedi módon is teljesíthetők.

### (4)Látványterv készítési kötelezettség

**a)**A szabályozási terven lehatárolt tájképvédelmi terület külterületi részén - amennyiben az építési tevékenység az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012.(XI.8.) Korm.rendeletben előírt látványterv készítési kötelezettség alá esik - történő építési tevékenység esetén az épület tájbaillesztését igazoló látványtervet az épület színezését is bemutató színes fotómontázsba kell illeszteni. A fotómontázs alapjául szolgáló fotó a település egy olyan pontjáról készüljön, ahonnan az építési tevékenységgel érintett telek, a szomszédos telkek és a mögötte, felette lévő táji környezet is érzékelhető.

**b)**Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 33/A.§ szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységek esetén a szabályozási terven lehatárolt tájképvédelmi területen – ..... kapott felhatalmazás alapján - történő építési tevékenység esetén az épület tájbaillesztését az épület színezését is bemutató látványtervvel kell igazolni. A látványtervet olyan színes fotómontázsba kell illeszteni, amely fotómontázs alapjául szolgáló fotó a település egy olyan pontjáról készüljön, ahonnan az építési tevékenységgel érintett telek, a szomszédos telkek és a mögötte, felette lévő táji környezet is érzékelhető.

(5) Földtani veszélyforrások területén építési tevékenység csak talajvizsgálati jelentés alapján végezhető.

(6) Építési hely ne kerüljön felszíni vizeket elvezető mélyvonalba.

(7) Állattartásra szolgáló építmények elhelyezése

a) Az építményeket úgy kell elhelyezni és használni, hogy az ingatlanon, és a szomszédos ingatlanon álló építmények rendeltetésszerű használatát ne akadályozzák, azok állagát ne veszélyeztessék, a környezetre káros hatást ne fejtsenek ki.

b) Állattartásra szolgáló építménynek a telekhatáron, vagy attól számított 3 m-en belül álló homlokzatán nyílás nem létesíthető.

c) A trágyatároló az állattartó épülettel egységben épüljön zárt, fedett, szivárgásmentes, szigetelt kivitelben.

d) Állattartásra szolgáló építmények legkisebb távolságát a telken belüli fő funkciójú épületektől a 8. melléklet tartalmazza.

## II. FEJEZET RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

### 12. A beépítésre szánt területek

12.§ A település beépítésre szánt területei a következők:

- a) falusias lakóterület,
- b) intézmény terület,
- c) gazdasági terület
  - ca) kereskedelmi szolgáltató terület,
  - cb) ipari gazdasági terület,
- d) különleges terület
  - da) temetkezési célra,
  - db) hulladékgazdálkodási célra.

### 13. Falusias lakóterület - Lf

13.§(1) Falusias lakóterületen az OTÉK szerinti rendeltetést tartalmazó épületek és az OTÉK 1. melléklet 86. a)-i) pontja szerinti melléképítmények helyezhetők el.

(2) Az „Lf-K” jelű építési övezetben

- a) nyeles telek nem alakítható ki,
- b) építési telkenként legfeljebb 2 db lakás építhető, 1 db, szerkezeteivel egészben körülzárt terek, helyiségek együtteseként kialakított épületben elhelyezve,
- c) a kialakítható legkisebb telekterület 800 m<sup>2</sup>,
- d) a kialakítható legkisebb telekszélesség 14 m,
- e) a kialakítható legnagyobb telekszélesség 25 m,
- f) a beépítési mód oldalhatáron álló,
- g) a legnagyobb beépítettség 30%, de legfeljebb 500 m<sup>2</sup> beépített alapterület,
- h) a legnagyobb épületmagasság 5,00 m, ezt az értéket az utcai homlokzat magassága külön számítva sem haladhatja meg,
- i) a legkisebb előkert SZT szerint alakuljon, az ott nem jelölt esetekben az utcasonon kialakult mérethez igazodjon,
- j) a legkisebb oldalkert 6 m,



- k)**a legkisebb hátsókert SZT szerint alakuljon, az ott nem jelölt esetekben 6 m, de a közterületi telekhatártól számított legfeljebb 45 m építhető be,
- l)**a legkisebb zöldfelület 40%,
- m)**a közterület felőli kerítés
- ma)**épített jellegű,
  - mb)**magassága legalább 1,50 m, de legfeljebb 1,80 m,
  - mc)**a településen hagyományos építőanyagok - elsősorban vörös homokkő, téglá, kovácsoltvas - felhasználásával készüljön,
  - md)**színezésekor fehér, vagy a 2.§ (5) c) pontja szerinti földszín alkalmazandó, a hideg és erős színek használatát kerülni kell.
  - me)**Vakolt kerítés esetén annak színezése az utcai épület színétől legfeljebb árnyalatában térjen el.

**(3)**Az „Lf-1” jelű építési övezetben

- a)**nyeles telek nem alakítható ki,
- b)**építési telkenként legfeljebb 1 db lakás építhető,
- c)**a kialakítható legkisebb telekterület 900 m<sup>2</sup>,
- d)**a kialakítható legkisebb telekszélesség 18 m,
- e)**a kialakítható legnagyobb telekszélesség 25 m,
- f)**a beépítési mód szabadon álló,
- g)**a legnagyobb beépítettség 30%, de legfeljebb 300 m<sup>2</sup> beépített alapterület,
- h)**a legnagyobb épületmagasság 4,50 m, a lejtő felőli homlokzat magassága legfeljebb 5,0 m,
- i)**a legkisebb előkert SZT szerint alakuljon, az ott nem jelölt esetekben az utcasonon kialakult mérethez igazodjon,
- j)**a legkisebb oldalkert SZT szerint alakuljon, az ott nem jelölt esetekben az OTÉK előírásaihoz igazodjon,
- k)**a legkisebb hátsókert SZT szerint alakuljon, az ott nem jelölt esetekben 6 m, de a közterületi telekhatártól számított legfeljebb 45 m építhető be,
- l)**a legkisebb zöldfelület 50%,
- m)**a közterület felőli kerítés épített jellegű, vagy élősövény egyaránt lehet, legalább 1,50 m, de legfeljebb 1,80 m magassággal.
- n)**Épített jellegű kerítés
- nc)**a településen hagyományos építőanyagok - elsősorban vörös homokkő, téglá, kovácsoltvas - felhasználásával készüljön,
  - nd)**színezésekor fehér, vagy a 2.§ (5) c) pontja szerinti földszín alkalmazandó, a hideg és erős színek használatát kerülni kell.
  - ne)**Vakolt kerítés esetén annak színezése az utcai épület színétől legfeljebb árnyalatában térjen el.

**(4)**Az „Lf-2” jelű építési övezetben

- a)**nyeles telek nem alakítható ki,
- b)**építési telkenként legfeljebb 1 db lakás építhető,
- c)**a kialakítható legkisebb telekterület 750 m<sup>2</sup>,
- d)**a kialakítható legkisebb telekszélesség 16 m,
- e)**a beépítési mód ikresen csatlakozó,
- f)**a legnagyobb beépítettség 30%,
- g)**a legnagyobb épületmagasság 4,50 m,
- h)**a legkisebb előkert 4 m,
- i)**a legkisebb oldalkert 5 m,
- j)**a legkisebb hátsókert 10 m,

- k)**a legkisebb zöldfelület 40%,
- l)**a közterület felőli kerítés
  - la)**épített jellegű,
  - lb)**magassága legalább 1,50 m, de legfeljebb 1,80 m legyen,
  - lc)**anyagaként trapézlemez, vagy deszkahatású 3D-s acéllemez nem alkalmazható.

#### **14. Intézmény terület - Vi**

**14.§(1)**Intézmény területen az OTÉK szerinti rendeltetést tartalmazó épületek és az OTÉK 1. melléklet 86. a)-e) pontja szerinti melléképítmények helyezhetők el.

**(2)**A „Vi-1” jelű építési övezetben jelentős átépítésre nem kerülő, hitéleti, kulturális, kereskedelmi-vendéglátó és szolgáltató rendeltetésű épületek találhatóak – rk. templom, kultúrház, bolt, tűzoltószertár.

- a)**A kialakítható legkisebb telekterület 250 m<sup>2</sup>,
- b)**a beépítési mód kialakult,
- c)**a legnagyobb beépítettség kialakult,
- d)**a legnagyobb épületmagasság kialakult,
- e)**a legkisebb előkert 0 m,
- f)**a legkisebb oldalkert az OTÉK előírásaihoz igazodjon,
- g)**a legkisebb hátsókerít 0 m,
- h)**a legkisebb zöldfelület kialakult,
- i)**a közterület felőli kerítés
  - ia)**épített jellegű, tömör,
  - ib)**magassága legalább 1,80 m, de legfeljebb 2,00 m,
  - ic)**a településen hagyományos építőanyagok - elsősorban vörös homokkő, téglá, kovácsoltvas - felhasználásával készüljön,
  - id)**színezésekor fehér festés vagy meszelés alkalmazandó.

**(3)**A „Vi-2” jelű építési övezetben

- a)**a kialakítható legkisebb telekterület 5000 m<sup>2</sup>,
- b)**a beépítési mód szabadon álló,
- c)**a legnagyobb beépítettség 30%,
- d)**a legnagyobb épületmagasság 5,0 m,
- e)**a legkisebb előkert 10 m,
- f)**a legkisebb oldalkert 10 m,
- g)**a legkisebb hátsókerít 10 m,
- h)**a legkisebb zöldfelület 40%,
- i)**a közterület felőli kerítés
  - ia)**épített jellegű, áttört, növényzettel befuttatott,
  - ib)**magassága legalább 1,50 m, de legfeljebb 1,80 m legyen.

#### **15. Kereskedelmi, szolgáltató terület - Gksz**

**15.§(1)**A kereskedelmi szolgáltató területen elhelyezhető

- a)**környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épület,
- b)**irodaépület,
- c)**üzemanyagtöltő,
- d)**sport rendeltetésű építmény,
- e)**az OTÉK 1. melléklet 86. a)-e) és j) pontja szerinti melléképítmény.

(2) Kereskedelmi, szolgáltató területen lakás nem alakítható ki.

(3) A „Gksz-1” jelű építési övezetben

- a) a kialakítható legkisebb telekterület 2500 m<sup>2</sup>,
- b) a kialakítható legkisebb telekszélesség 30 m,
- c) a beépítési mód oldalhatáron álló,
- d) a legnagyobb beépítettség 60%,
- e) a legnagyobb épületmagasság 10,50 m,
- f) a legkisebb előkert 0 m, az egyes építmények közterületi telekhatártól való távolságának szabályait a TkR. tartalmazza,
- g) a legkisebb oldalkert 8 m,
- h) a legkisebb hátsókert 10 m,
- i) a legkisebb zöldfelület 20%, a zöldfelület kialakítására vonatkozó előírásokat a TkR. tartalmazza,
- j) a közterület felőli kerítés áttört, legfeljebb 2,00 m magasságú legyen.

(4) A „Gksz-2” jelű építési övezetben

- a) a kialakítható legkisebb telekterület 4000 m<sup>2</sup>,
- b) a kialakítható legkisebb telekszélesség 50 m,
- c) a beépítési mód szabadon álló,
- d) a legnagyobb beépítettség 60%,
- e) a legnagyobb épületmagasság 10,50 m,
- f) a legkisebb előkert a 6-os út felől 10 m, egyéb feltáró utak felől 0 m, az egyes építmények közterületi telekhatártól való távolságának szabályait a TkR. tartalmazza,
- g) a legkisebb oldalkert 10 m,
- h) a legkisebb hátsókert 10 m,
- i) a legkisebb zöldfelület 20%, a zöldfelület kialakítására vonatkozó előírásokat a TkR. tartalmazza,
- j) a közterület felőli kerítés áttört, legfeljebb 2,00 m magasságú legyen.

## 16. Ipari gazdasági terület - Gip

**16.§(1)** A település területén lévő ipari gazdasági területek egyéb ipari területek, ahol az OTÉK szerinti rendeltetést tartalmazó építmények és az OTÉK 1. melléklet 86. a)-e) és j) pontja szerinti melléképítmények helyezhetők el.

(2) Ipari gazdasági területen lakás nem alakítható ki.

(3) A „Gip-E1” jelű építési övezetben

- a) a kialakítható legkisebb telekterület 2000 m<sup>2</sup>,
- b) a kialakítható legkisebb telekszélesség 30 m,
- c) a beépítési mód szabadon álló,
- d) a legnagyobb beépítettség 50%,
- e) a legnagyobb épületmagasság 10,50 m a 27.§ szerinti eltérés lehetőségével,
- f) a legkisebb előkert a 6-os út felől 10 m, egyéb feltáró utak felől 0 m, az egyes építmények közterületi telekhatártól való távolságának szabályait a TkR. tartalmazza,
- g) a legkisebb oldalkert az OTÉK előírásaihoz igazodjon,
- h) a legkisebb hátsókert 6 m,
- i) a legkisebb zöldfelület 25%, a zöldfelület kialakítására vonatkozó előírásokat a TkR. tartalmazza,

j) a közterület felőli kerítés áttört, legfeljebb 2,00 m magasságú legyen.

**(4)A „Gip-E2”** jelű építési övezetben

- a) a kialakítható legkisebb telekterület 1500 m<sup>2</sup>,
- b) a kialakítható legkisebb telekszélesség 25 m,
- c) a beépítési mód szabadon álló,
- d) a legnagyobb beépítettség 50%,
- e) a legnagyobb épületmagasság 10,50 m a 27.§ szerinti eltérés lehetőségével,
- f) a legkisebb előkert 5 m,
- g) a legkisebb oldalkert 10 m,
- h) a legkisebb hátsókert 10 m,
- i) a legkisebb zöldfelület 25%, a zöldfelület kialakítására vonatkozó előírásokat a TkR. tartalmazza,
- j) a közterület felőli kerítés áttört, legfeljebb 2,00 m magasságú legyen.

### **17. Különleges beépítésre szánt területek - K**

**17.§(1)** Különleges beépítésre szánt területen az egyes építési övezetek céljának és használatának megfelelő rendeltetésű építmények helyezhetők el.

**(2)A „K-T”** jelű különleges terület temetkezési célra szolgál, ahol

- a) a kialakítható legkisebb telekterület 2000 m<sup>2</sup>,
- b) a beépítési mód oldalhatáron álló,
- c) a legnagyobb beépítettség 40%, épület összesen legfeljebb 100 m<sup>2</sup> beépített alapterülettel építhető,
- d) a legnagyobb épületmagasság 4,00 m, a 27.§ szerinti eltérés lehetőségével,
- e) a legkisebb előkert 0 m,
- f) a legkisebb oldalkert az OTÉK előírásaihoz igazodjon,
- g) a legkisebb hátsókert 10 m,
- h) a legkisebb zöldfelület 40%, a terület még fel nem használt részein az előfásítást, az utak, parcellák előzetes kialakítását kertépítészeti tervek alapján el kell végezni,
- i) a közterület felőli kerítés
  - ia) épített jellegű, tömör,
  - ib) magassága legalább 1,80 m, de legfeljebb 2,00 m,
  - ic) a településen hagyományos építőanyagok - vörös homokkő fal kovácsoltvas kapuval - felhasználásával készüljön.

**(3)A „K-Hu”** jelű különleges terület hulladékgazdálkodási célra (hulladékudvar kialakítására) szolgál, ahol

- a) a kialakítható legkisebb telekterület 1000 m<sup>2</sup>,
- b) a beépítési mód szabadon álló,
- c) a legnagyobb beépítettség 20%,
- d) a legnagyobb épületmagasság 5,00 m,
- e) a legkisebb előkert 5 m,
- f) a legkisebb oldalkert az OTÉK előírásaihoz igazodjon,
- g) a legkisebb hátsókert 6 m,
- h) a legkisebb zöldfelület 40%,
- i) a közterület felőli kerítés épített jellegű, áttört, legfeljebb 2,00 m magasságú legyen.

## 18. A beépítésre nem szánt területek

18.§A település beépítésre nem szánt területei a következők:

- a) közlekedési és közműterület
  - aa) közúti közlekedési terület,
  - ab) kötöttpályás közlekedési terület,
- b) zöldterület
  - ba) közpark,
  - bb) közkert,
- c) erdőterület
  - ca) gazdasági erdő,
  - cb) védelmi erdő,
- d) mezőgazdasági terület
  - da) kertes mezőgazdasági terület,
  - db) általános mezőgazdasági terület,
- e) vízgazdálkodási terület,
- g) különleges beépítésre nem szánt terület
  - ga) bányászati célra,
  - gb) sportolási célra,
  - gc) teherautó parkoló kialakítása céljára.

## 19. Közlekedési és közműterület - KÖ

19.§(1)A közúti közlekedési területek – **KÖu** - felsorolását a 7.1 melléklet tartalmazza.

(2)Országos közutak melletti telken építmény csak a közúti közlekedésről szóló törvényben előírtak szerint helyezhető el.

(3)A kötöttpályás közlekedési területek – **KÖk** - felsorolását a 7.2 melléklet tartalmazza.

(4)Magánutak kialakítására vonatkozó előírások

- a)Magánút céljára az adott építési övezeti, illetve övezeti előírásokban rögzített minimális telekterületnél kisebb területű telek kialakítható.
- b)Közforgalom előtt elzárt magánút telekszélessége legalább 6 m legyen.
- c)Közforgalom előtt megnyitott magánút telekszélessége legalább 10 m legyen.
- d)14 m szélességet elérő magánúton legalább egyoldali fásított sávot kell kialakítani.

(5)Nem vonalas jellegű közlekedési létesítmény (különösen autóbusz megálló) a külön jogszabályokban rögzített védőtávolságok betartása mellett bárhol elhelyezhető, számára az adott építési övezeti, és övezeti előírásokban rögzített legkisebb telekterületnél kisebb telek is kialakítható.

(6)A tervezett jellemző keresztmetszelvényeket az 1. számú függelék tartalmazza.

## 20. Zöldterület - Z

20.§(1)A település zöldterületei közparkok – **Zkp** és közkertek – **Zkk**.

(2)A zöldterületek kialakítására vonatkozó általános előírások:

- a)Burkolatépítés, felújítás során a vízáteresztő térburkolatokat kell előnyben részesíteni, helyszíni öntött betonburkolat nem építhető.

**b)** Az öntözés lehetőségét biztosítani kell.

**c)** A meglévő zöldterületek felújítása, valamint a tervezett zöldterületek kialakítása, a növényállomány kiválasztása tervezői jogosultsággal rendelkező táj- és kertépítész által készített tervek alapján végezhető.

**(3)** A „Zkp” jelű övezetben a szabályozási terven jelölt építési helyen belül 1 db, az OTÉK 27.§ (3) bekezdése szerinti épület helyezhető el a következő előírások betartásával:

**a)** 3%, de legfeljebb 100 m<sup>2</sup> beépített alapterület,

**b)** legfeljebb 4,0 m épületmagasság.

**(4)** A „Zkk” jelű övezetben épület nem építhető.

## 21. Erdőterület - E

**21.§(1)** A település területén található erdőterületek az erdő területfelhasználási célja szerint **gazdasági – „Eg” és védelmi - „Ev”** jelű erdők.

**(2)** Építési szabályok **gazdasági** erdőben

A területen bármilyen építmény csak az erdő rendeltetésének megfelelő funkcióval, legalább 20000 m<sup>2</sup> területű telken, az OTÉK 28.§ (4) a) pontja szerinti beépítettséggel, valamint az OTÉK 33.§ figyelembevételével helyezhető el a következő előírások betartása mellett:

**a)** beépítési mód szabadonálló,

**b)** legnagyobb épületmagasság

**ba)** gazdasági épület esetében 7,5 m,

**bb)** az erdő rendeltetéséhez kötődő lakó-, vagy egyéb szállásjellegű épület (különösen vadászház) esetében 5,0 m,

**bc)** sajátos funkciójú épület (különösen vadles, erdei kilátó) esetében 15,0 m,

**c)** legkisebb előkert 5 m,

**d)** legkisebb oldalkert az OTÉK előírásaihoz igazodjon,

**e)** legkisebb hátsóker 10 m.

**(3)** Építési szabályok **védelmi (Ev)** erdőben

**a)** Épület az OTÉK 28.§ (3) bekezdése szerint helyezhető el.

**b)** Legnagyobb épületmagasság sajátos funkciójú épület (különösen vadles, erdei kilátó) esetében 15,0 m.

## 22. Kertes mezőgazdasági terület - Mk

**22.§(1)** Az „Mk” jelű övezetekben bármilyen építmény az OTÉK 33.§ figyelembevételével helyezhető el.

**(2)** Az „Mk-1”, „Mk-2” és „Mk-3” jelű övezetekben betartandó általános előírások

**a)** a kialakítható legkisebb telekterület 720 m<sup>2</sup>,

**b)** a kialakítható legnagyobb telekterület 3000 m<sup>2</sup>,

**c)** a kialakítható legkisebb telekszélesség 14 m,

**d)** fásított területen („F” és „E” művelési ág) épület nem építhető,

**e)** legkisebb zöldfelület 80%,

**f)** közterület felőli kerítés

**fa)** a határoló út tengelyétől legalább 5 m-re helyezhető el,

**fb)** élő sövény, vagy áttört, a kapu kivételével növényzettel teljes egészében

- befuttatott legyen,  
**fc)**magassága legfeljebb 1,80 m,  
**fd)**épített jellegű tömör kerítés nem létesíthető,  
**g)**a meglévő szőlő és gyümölcsültetvények megtartandók,  
**h)**birtokközpont nem alakítható ki.

**(3)Az „Mk-1” jelű övezetben betartandó egyedi előírások**

- a)**Az övezetben az OTÉK 29.§ (1) bekezdés szerinti építmények helyezhetők el, lakóépület nem építhető.  
**b)**a tájvédelmi körzet határától számított 50 m-es területsávban, valamint a 720 m<sup>2</sup>-t el nem érő területű telken épület nem építhető,  
**c)**a 720-1500 m<sup>2</sup> területű, szántó, gyeper, rét, legelő művelési ágú telken épületet elhelyezni nem szabad,  
**d)**a 720-1500 m<sup>2</sup> területű telken szőlő, kert, gyümölcsös és zártkerti művelés alól kivett művelési ág esetén 1 db gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,  
**e)**1500 m<sup>2</sup> telekterületet meghaladó területű telken telkenként legfeljebb 1 db épület építhető.  
**f)**Beépítési mód oldalhatáron álló,  
**g)**a legnagyobb beépítettség 3%, de telkenként legfeljebb 60 m<sup>2</sup>,  
**h)**a legnagyobb épületmagasság 4,00 m, ezen belül a lejtő felőli homlokzat magassága legfeljebb 5,00 m,  
**i)**a legkisebb előkert  
**ia)**a kialakult mérethez igazodjon,  
**ib)**amennyiben a kialakult méret a legközelebbi épület távolsága, vagy a domborzati adottságok miatt nem értelmezhető, 5 m legyen,  
**j)**a legkisebb oldalkert az OTÉK előírásaihoz igazodjon,  
**k)**a legkisebb hátsókert  
**ka)**a kialakult mérethez igazodjon,  
**kb)**amennyiben a kialakult méret a legközelebbi épület távolsága, vagy a domborzati adottságok miatt nem értelmezhető, 6 m legyen.

**(4)Az „Mk-2” jelű övezetben betartandó egyedi előírások**

- a)**Az övezetben az OTÉK 29.§ (1) bekezdés szerinti építmények helyezhetők el, a be) és bf) alpontban foglaltak teljesülése esetén lakóépület is építhető.  
**b)**Épület építésének feltételei:  
**ba)**a 720 m<sup>2</sup>-t el nem érő területű telken épület nem építhető,  
**bb)**a 720-1500 m<sup>2</sup> területű, szántó, gyeper, rét, legelő művelési ágú telken épületet elhelyezni nem szabad,  
**bc)**a 720-1500 m<sup>2</sup> területű telken szőlő, kert, gyümölcsös és zártkerti művelés alól kivett művelési ág esetén 1 db gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,  
**bd)**az 1500 m<sup>2</sup> telekterületet meghaladó területű telken telkenként legfeljebb 1 db épület építhető,  
**be)**lakóépület – a bf) alpont kivételével - szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m<sup>2</sup>, egyéb művelési ág esetén 6000 m<sup>2</sup> telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett legnagyobb beépítettség felét nem haladhatja meg,  
**bf)**lakóépület zártkerti művelés alól kivett művelési ág esetén 3000 m<sup>2</sup> telekterület felett helyezhető el.  
**c)**Beépítési mód oldalhatáron álló,  
**d)**a legnagyobb beépítettség 5%, de telkenként legfeljebb 80 m<sup>2</sup>,

- e)a legnagyobb épületmagasság 4,50 m, ezen belül a lejtő felőli homlokzat magassága legfeljebb 5,50 m,
- f)a legkisebb előkert
  - fa)a kialakult mérethez igazodjon,
  - fb)amennyiben a kialakult méret a legközelebbi épület távolsága, vagy a domborzati adottságok miatt nem értelmezhető, 5 m legyen,
- g)a legkisebb oldalkert az OTÉK előírásaihoz igazodjon,
- h)a legkisebb hátsókert
  - ha)a kialakult mérethez igazodjon,
  - hb)amennyiben a kialakult méret a legközelebbi épület távolsága, vagy a domborzati adottságok miatt nem értelmezhető, 6 m legyen.

**(5)Az „Mk-3” jelű övezetben betartandó egyedi előírások**

- a)Az övezetben az OTÉK 29.§ (1) bekezdés szerinti építmények helyezhetők el, a be) és bf) alpontban foglaltak teljesülése esetén lakóépület is építhető.
- b)Épület építésének feltételei:
  - ba)a 720 m<sup>2</sup>-t el nem érő területű telken épület nem építhető,
  - bb)a 720-1500 m<sup>2</sup> területű, szántó, gyeper, rét, legelő művelési ágú telken épületet elhelyezni nem szabad,
  - bc)a 720-1500 m<sup>2</sup> területű telken szőlő, kert, gyümölcsös és zártkerti művelés alól kivett művelési ág esetén 1 db gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,
  - bd)az 1500 m<sup>2</sup> telekterületet meghaladó területű telken telkenként legfeljebb 2 db épület építhető,
  - be)lakóépület – a bf) alpont kivételével - szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m<sup>2</sup>, egyéb művelési ág esetén 6000 m<sup>2</sup> telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett legnagyobb beépítettség felét nem haladhatja meg,
  - bf)lakóépület zártkerti művelés alól kivett művelési ág esetén 3000 m<sup>2</sup> telekterület felett helyezhető el.
- c)Beépítési mód oldalhatáron álló,
- d)a legnagyobb beépítettség 8%, de telkenként legfeljebb 100 m<sup>2</sup>,
- e)a legnagyobb épületmagasság 4,50 m, ezen belül a lejtő felőli homlokzat magassága legfeljebb 5,50 m,
- f)a legkisebb előkert
  - fa)a kialakult mérethez igazodjon,
  - fb)amennyiben a kialakult méret a legközelebbi épület távolsága, vagy a domborzati adottságok miatt nem értelmezhető, 5 m legyen,
- g)a legkisebb oldalkert az OTÉK előírásaihoz igazodjon,
- h)a legkisebb hátsókert
  - ha)a kialakult mérethez igazodjon,
  - hb)amennyiben a kialakult méret a legközelebbi épület távolsága, vagy a domborzati adottságok miatt nem értelmezhető, 6 m legyen.

### **23. Általános mezőgazdasági terület - Má**

**23.§(1)**Az övezetben lévő telkek művelési águknak megfelelően hasznosítandók.

**(2)**Az övezetben táj- és sziluevvédelmi szempontok miatt

- a)épület nem építhető,
- b)a telkek nem keríthetők el.



**(3)**Az övezetben kialakítható

- a) legkisebb telekterület 2000 m<sup>2</sup>,
- b) legkisebb telekszélesség 20 m.

**(4)**Telekösszevonás, telekhatár-rendezés során a korábbi telekhatárokon kialakult cserjés, fás mezsgyék megtartandók.

**(5)**A telekalakítás, területhasználat és művelés során a meglévő vízelvezető rendszerek szakszerű fenntartását biztosítani kell.

## **24. Vízgazdálkodási terület - V**

**24.§(1)** A „V” jelű övezetekbe a vízgazdálkodással kapcsolatos területek tartoznak (különösen az állandó vízfolyások, az árkok, a vízmű területek és a tavak).

**(2)**A „V-1” jelű övezetbe az állandó vízfolyások, jelentősebb árkok és a horgásztó területe tartozik. Az övezetben csak a vízügyi jogszabályokban megengedett vízkárelhárítási létesítmények helyezhetők el.

**(3)**A „V-2” jelű övezetbe a település területén található vízmű területek tartoznak. A területen az elsődleges funkciót kiszolgáló létesítmények épületei (különösen kútház, szivattyúház) helyezhetők el a következő előírások betartásával:

- a) beépítési mód szabadon álló,
- b) legnagyobb beépítettség 10%,
- c) legnagyobb épületmagasság 4,0 m,
- d) legkisebb előkert 3 m,
- e) legkisebb oldalkert az OTÉK előírásaihoz igazodjon,
- f) legkisebb hátsóker 3 m.

## **25. Különleges beépítésre nem szánt terület - Kb**

**25.§(1)**Különleges beépítésre nem szánt területen az egyes építési övezetek céljának és használatának megfelelő rendeltetésű építmények helyezhetők el.

**(2)**A „Kb-B” jelű különleges terület bányászati célra szolgál. Az övezetben csak a bányászati tevékenységhez szükséges kiszolgáló épület helyezhető el az alábbi előírások betartásával:

- a) beépítési mód: szabadon álló,
- b) legnagyobb épületmagasság: 5,0 m, a 27. § szerinti eltérés lehetőségével.

**(3)**A „Kb-Sp” jelű különleges terület sportolási célra, ahol

- a) a kialakítható legkisebb telekterület 7000 m<sup>2</sup>,
- b) a beépítési mód szabadon álló,
- c) a legnagyobb beépítettség 100 m<sup>2</sup>,
- d) a legnagyobb építménymagasság 4,00 m,
- e) a legkisebb előkert 10 m,
- f) a legkisebb oldalkert 10 m,
- g) a legkisebb hátsóker 10 m,
- h) a legkisebb zöldfelület 90%,
- i) a telek nem keríthető el.

**(4)A „Kb-P”** jelű különleges terület a település lakóterületeit tehermentesítő teherautó parkoló céljára fenntartott terület, ahol

- a) a kialakítható legkisebb telekterület 1500 m<sup>2</sup>,
- b) a beépítési mód szabadon álló,
- c) a legnagyobb beépítettség 50 m<sup>2</sup>,
- d) a legnagyobb építménymagasság 4,00 m,
- e) a legkisebb előkert 5 m,
- f) a legkisebb oldalkert az OTÉK előírásaihoz igazodjon,
- g) a legkisebb hátsókert 6 m,
- h) a legkisebb zöldfelület 40%.

### **III. FEJEZET VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

#### **26. Hatálybalépés**

**26.§(1)**Ez a rendelet ..... lép hatályba.

**(2)**E rendelet előírásait a hatálybalépést követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni. Ügyfél kérelmére e rendelet előírásai folyamatban lévő ügyekben is alkalmazhatók.

#### **27. Az egyes előírásoktól való eltérés feltételei**

**27.§(1)**Ipari gazdasági területen (Gip-E1 és Gip-E2 jelű építési övezetek) és bányászati célú különleges beépítésre nem szánt területen (Kb-B jelű övezet) technológiai jellegű építmény épületmagassága az adott építési övezetre, övezetre vonatkozó legnagyobb épületmagasságot legfeljebb 15 m-rel meghaladhatja.

**(2)**Temetkezési célú különleges területen (K-T jelű építési övezet) sajátos funkciójú építmény (különösen harangtorony) épületmagassága az adott építési övezetre vonatkozó legnagyobb épületmagasságot legfeljebb 6 m-rel meghaladhatja.

**(3)**Intézmény terület Vi-1 jelű építési övezetében hitéleti rendeltetésű épület (templom) épületmagassága az adott építési övezetre vonatkozó legnagyobb épületmagasságot legfeljebb 15 m-rel meghaladhatja.

#### **28. Hatályon kívül helyező rendelkezések**

**28.§**E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a helyi építési szabályzatról szóló 20/2004.(XI.10.) önkormányzati rendelet.

Cserkút, .....

Hagenthurn József sk.  
polgármester

Dr. Jocskov Annamária sk.  
jegyző

Záradék: Ez a rendelet Cserkút községben ..... napján kihirdetésre került.

Cserkút, .....

Dr. Jocskov Annamária sk.  
jegyző

1. melléklet a ..... Önkormányzati rendelethez

### **SZ-1 SZABÁLYOZÁSI TERV**

2. melléklet a ..... Önkormányzati rendelethez

### **SZ-2 SZABÁLYOZÁSI TERV**

3. melléklet a ..... Önkormányzati rendelethez

### **SZ-3 SZABÁLYOZÁSI TERV**

4. melléklet a ..... Önkormányzati rendelethez

## **MŰEMLÉKEK ÉS MŰEMLÉKI KÖRNYEZETŰK**

### **1. Rk. templom**

azonosító: 256 (1379)

cím: Alkotmány u., hrsz.: 116

#### **R.k. templom műemléki környezete:**

hrsz.: 30, 31, 32, 115/1, 115/3, 115/4, 115/5, 117, 123, 124

5. melléklet a ..... Önkormányzati rendelethez

## **AZONOSÍTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELYEK**

### **1. 23424 - Római katolikus templom:**

A román stílusú, Keresztelő Szent János tiszteletére szentelt templom 1270 – 1290 között épült. Körülötte temető található. 1967-ban mind a templomépületet, mind a temetőt régészeti feltárással kutatta Ceglédy Ilona.

Érintett helyrajzi számok: 116, 115/4, 115/5, 122, 123, 124, 125, 115/3, 131, 132, 133, 126, 30, 31, 32, 20, 117, 118, 119, 121.

### **2. 23425 - Dunántúli Talajjavító Vállalat központi telephelye:**

1978-ban Maráz Borbála leletmentő feltárással kora-vaskori halomsírt tárt fel. 2004-ben az állapotfelmérő terepbejárás során a lelőhelyen felszíni leletek alapján római-kori települést azonosítottak.

Érintett helyrajzi számok: 0115/3, 0115/7, 0115/8, 0115/9, 0116, 0117/16, 0113/2.

### **3. 38087 - Basa-alja:**

2003-ban a területen csatornaásás során késő-római temetkezésekre (téglasírokra) utaló nyomok kerültek elő.

Érintett helyrajzi számok: 065/22, 048/11, 065/20, 048/16, 061, 065/19, 065/21, 048/17, 062, 064.

**4. 45036 - Pusztai kereszt:**

2004-ben az állapotfelmérő terepbejárás során azonosított ismeretlen korú sír.

Érintett helyrajzi számok: 027/1, 027/2, 397/35, 399.

**5. 45037 - Horgásztó:**

2004-ben az állapotfelmérő terepbejárás során a felszíni leletek alapján azonosított középkori településnyom.

Érintett helyrajzi számok: 0126/6, 0126/7, 0126/8, 0126/9, 0126/10, 0126/11, 0126/12, 146.

**6. 45038 - Máli-dűlő, Kőbánya:**

2004-ben az állapotfelmérő terepbejárás során a felszíni leletek alapján azonosított bronzkori telepnyom.

Érintett helyrajzi számok: 0140/6, 0141/1, 0140/7, 0140/3.

**7. 45039 - Csernollay-dűlő É:**

2004-ben az állapotfelmérő terepbejárás során a felszíni leletek alapján azonosított középkori településnyom.

Érintett helyrajzi számok: 0115/3, 0115/7, 0116, 0117/16, 0132/4, 0135, 1305, 1280/1, 1327, 1325, 1328, 1329, 1279, 1280/2, 1278, 1330/2, 1322/5, 1322/6, 1323/2, 1323/1.

**8. 45048 - Vasút mellett:**

2004-ben az állapotfelmérő terepbejárás során a felszíni leletek alapján azonosított középkori településnyom.

Érintett helyrajzi számok: 065/15, 065/16, 065/14.

6. melléklet a ..... Önkormányzati rendelethez

**TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM****1. „NYUGAT-MECSEK” TÁJVÉDELMI KÖRZETHEZ TARTOZÓ TERÜLETEK**

lehatárolás a szabályozási terven a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján.

**2. EX LEGE VÉDETT LÁPTERÜLETEK**

lehatárolás a szabályozási terven a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján.

**3. NATURA 2000 HÁLÓZATTAL ÉRINTETT TERÜLETEK**

- „Mecsek” HUDD20030 kiemelt jelentőségű természet-megőrzési terület
- „Mecsek” HUDD10007 különleges madárvédelmi terület
- „Pécsi-sík” HUDD20066 kiemelt jelentőségű természet-megőrzési terület

lehatárolás a szabályozási terven a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján.

#### 4. TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLETEK

lehatárolás a szabályozási terven a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján

7. melléklet a ..... Önkormányzati rendelethez

### **A KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT ELEMEI**

#### 7.1 Közúti közlekedési területek

övezeti jel	útkategória	tervezési oszt. környezet	szabályozási szélesség	
			általános	eltérő
KÖu-1	I. rendű főút	K.III.	40 m	meglévő
KÖu-2	országos mellékút, belterületi gyűjtőút	K.V.C	30 m	meglévő
		B.V.d-C	22 m	meglévő
KÖu-3	külterületi egyéb út, mező- és erdőgazdasági utak	K.VI.B	12 m	10 m, 7 m, meglévő
KÖu-4	belterületi kiszolgáló út	B.VI.d-D	12 m	10 m, meglévő
KÖu-5	belterületi gyalogút	B.VIII	3 m	meglévő

#### 7.2 Kötőpályás közlekedési területek

40. jelű, Budapest – Pécs országos törzshálózati vasúti pálya

8. melléklet a ..... Önkormányzati rendelethez

### **ÁLLATTARTÁSRA SZOLGÁLÓ ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE SORÁN BETARTANDÓ TELEPÍTÉSI TÁVOLSÁGOK**

	nagy haszonállat	közepes haszonállat	kis haszonállat	Trágya- és trágyalétároló esetén
	tartására szolgáló építmény esetén			
Lakó- és közösségi funkciójú épülettől	20 m	10 m	10 m	15 m
Ásott és fűrt kútból	12 m	8 m	6 m	15 m
Kerti csaptól	8 m	4 m	2 m	10 m

Nagy haszonállat: szarvasmarha, ló, szamár, öszvér, bivaly

Közepes haszonállat: sertés, juh, kecske

Kis haszonállat: baromfifélék, prémes állatok, méhek

9. melléklet a ..... Önkormányzati rendelethez

### ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

Cserkút Község Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg az alábbi ingatlanok esetében a megjelölt településrendezési cél megvalósítása érdekében:

1. 126 hrsz. nyugati vége a temető bővítése céljára

10. melléklet a ..... Önkormányzati rendelethez

### TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖTELEZÉSSSEL ÉRINTETT INGATLANOK

#### 1. BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉGGEL ÉRINTETT INGATLANOK

Az önkormányzat a közérdekű környezetalakítás céljából az alábbi ingatlanokon a településképi rendeletben meghatározott módon és telekrészen az építési tevékenység használatba vételének időpontjáig elvégzendő beültetési kötelezettséget ír elő:

1.1. Kereskedelmi szolgáltató területi övezetekben lévő ingatlanokon

1.2. Ipari gazdasági területi övezetekben lévő ingatlanokon

1. számú függelék a ..... Önkormányzati rendelethez

### TERVEZETT JELLEMZŐ KERESZTSZELVÉNYEK

Külterületi egyéb utak kertes mezőgazdasági területen

