

# Keszeg Község Önkormányzata Képviselő-testületének

## 5/2021. (X. 15.) önkormányzati rendelete

### Keszeg Község Helyi Építési Szabályzatáról

Keszeg Község Önkormányzat képviselő-testülete a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 45. § (3) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazások alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában 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 29. §-a alapján meghatározott partnerek és 9. mellékletében meghatározott államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### *I. Fejezet* *ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK*

### 1. Értelmező rendelkezések

#### 1. §

E rendelet alkalmazásában:

- a) **Fekvő telek:** a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozó – nem sarok - építési telek.
- b) **Főépület:** az építési övezetben illetve övezetben meghatározott rendeltetés szerinti épület.
- c) **Meglévő épület:** az ingatlanon álló, szabályosan és jogszerűen létesült, vagy a még be nem fejezett, vagy használatba nem vett, de az épület jogszabály szerinti fogalmának megfelelő épület.
- d) **Melléképület:** a telek és a telken álló főépület rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület.
- e) **Tájba illeszkedés:** a tájban elhelyezésre kerülő építményeknek a természeti illetve művi (mesterségesen kialakított) táji adottságokhoz funkcionális, ökológiai és esztétikai értelmű igazítása, amely a környezettel való összhang megteremtését célozza.
- f) **Telekszélesség:** építési helyen belül mért telekszélesség.
- g) **Zárványtelek:** Építési telkek illetve telkek által körbezárt, közterületi kapcsolattal, vagy magánút kapcsolattal nem rendelkező telek.
- h) **Szolgálati lakás:** A tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, melyek egyenként legfeljebb 100m<sup>2</sup> nettó alapterületűek és a telken épülő épületek összes nettó alapterületének 20 %-ánál kisebb az összes nettó alapterületük

### 2. A rendelet mellékletei és a szabályozási terv elemeinek alkalmazása

#### 2. §

Jelen építési szabályzat mellékletei: 1. melléklet: Szabályozási terv

### **3. Táj- és természetvédelem**

#### **3. §**

- (1) A település területén található természeti, tájképi értékek megóvását biztosítani kell.
- (2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvását:
  - a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;
  - b) a település külterületén a vízfolyások, utak mentén fekvő fasorok, erdősávok megtartandók, illetve telepítendőek; a vízfolyások mentén lévő galérianövényzet megőrzendő.
- (3) A település területén a Natura2000 területek, az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, az ex lege védett területek (továbbiakban: védett terület) lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, területükön a külön jogszabályok szerint kell eljárni.
- (4) 10 méternél kisebb szélességű utcában az előkertben fasort kell kialakítani.

### **4. Környezetvédelem**

#### **4. §**

- (1) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a telekhatáron kell teljesülniük.
- (2) Vízfolyások, csatornák külön jogszabályban meghatározott parti sávja nem beépíthető, az ott meglévő természetközeli ökoszisztémák (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) fennmaradását biztosítani kell.
- (3) A vízbázisok védőterületein építési és egyéb tevékenységek csak a külön jogszabályban meghatározott korlátozásokkal folytathatók.
- (4) A település területén tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint tilos a környezeti levegő büzzel való terhelése.
- (5) Új épület elhelyezése, meglévő épület bővítése, rendeltetésének megváltoztatása az esetlegesen fennálló talajszennyezettség megszüntetését követően történhet.
- (6) A település területén csak olyan építési tevékenység folytatható, amely nem okoz talajszennyezést, s amelynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.
- (7) Zajt, illetve rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást kizárólag az építési helyen belül és oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj illetve rezgés a vonatkozó határértékeket számítással igazoltan ne haladja meg.
- (8) Vízgépészeti berendezés kizárólag terepszint alatt vagy a beépített területen belül helyezhető el.

### **5. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások, katasztrófavédelem**

#### **5. §**

Árvízi elöntéssel veszélyeztetett, feltöltött területen épület nem építhető.

*II. Fejezet*  
*A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ SAJÁTOS*  
*JOGINTÉZMÉNYEK*

**6. A telekalakítás szabályai**

**6. §**

(1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha

- a) a kialakuló telek nem tartalmaz több töréspontot, mint az eredeti telek,
- b) az építési övezetnek, övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza,
- c) a kialakuló telek paraméterei e rendelet előírásainak megfelelnek vagy jobban megfelelnek, mint az eredeti állapot,
- d) a telket érintő szabályozási vonal szerinti telekalakítás is végrehajtásra kerül.

(2) A település építési övezeteiben nyeles telek kizárólag meglévő zárványtelek feltárására és a Gksz2 építési övezetben alakítható ki.

(3) Közműterület, közlekedési terület céljára, szabályozási vonal érvényesítésére - bármely építési övezetben, övezetben - az építési övezet, övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható, építési telek esetében azonban a telek mérete nem csökkenhet 400 m<sup>2</sup> alá.

(4) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület lejegyzése céljából vagy a szabályozási terven szereplő szabályozási vonalon történő telekosztás miatt kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek, telek akkor is kialakítható, ha a minimális telekméretre, maximális beépítettségre és minimális zöldfelületre vonatkozó paraméterei az építési övezet, övezet előírásaitól eltérnek, de területe legalább 400 m<sup>2</sup> marad

(5) Magánút

- a) céljára telek kialakítható,
- b) szélességi mérete
  - ba) legfeljebb 10 építési telek megközelítésére legalább 6,0 m,
  - bb) 10-nél több telek megközelítésére legalább 8,0 m.

(6) Kialakult legkisebb telekszélességű építési övezetekben a telek szélessége nem csökkenthető, kivéve a telekhatár rendezés esetét, amikor a csökkenő szélességű telek szélessége nem lehet kisebb, mint a növekvő szélességű telek szélessége.

(7) Kialakult legkisebb kialakítható telekterületű építési övezetekben

- a) kizárólag telekhatár rendezés és telekegyesítés végezhető a c) és d) pontok alá tartozó esetek kivételével,
- b) telekhatár rendezés során a csökkenő méretű telek területe nem lehet kisebb, mint a növekvő méretű telek területe,
- c) saroktelek esetében telekosztás végezhető, ha a kialakuló telek legalább 900 m<sup>2</sup>,
- d) két utcára néző átmenő telek megosztható, ha a kialakítható legkisebb telekszélesség, 700 m<sup>2</sup>-es telekterület biztosítva van és a telket érintő szabályozási vonal szerinti telekalakítás is végrehajtásra kerül.

*III. Fejezet*

## 7. Általános előírások

### 7. §

(1) A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.

(2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózatához önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni, közművek elhelyezésénél a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.

(3) Új út építésénél, útrekonstrukciónál:

- a) Közforgalmú út esetén
  - aa) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
  - ab) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
  - ac) a csapadékvizek elvezetésének biztosításáról,
  - ad) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről gondoskodni kell
- b) Magán út esetén
  - ba) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni
  - bb) a csapadékvíz elvezetését meg kell oldani
  - bc) beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról kell gondoskodni

(4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:

- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
- b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,

(5) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy

- a) a 10 m-t meghaladó, 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali fasor,
- b) a 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítési igényével kell számolni
- c) 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utcák víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadécsatorna építésével kell megoldani.

## 8. Közművesítés mértékének előírása

### 8. §

Új beépítés, vagy területhasznosítási mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

- a) a beépítésre szánt területen biztosított:
  - aa) a teljes közműellátás: közhálózati vízellátás, közüzemi-közhálózati szennyvízelvezetés, közüzemű villamosenergia ellátás és termikus energiaellátás földgázzal, vagy villamosenergia és/vagy megújuló energiahordozóval

- ab)* jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
- ac)* az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- b)* a beépítésre nem szánt, vízminőség-védelmi területen emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:
  - ba)* a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
  - bb)* a közüzemű villamosenergia-ellátás,
  - bc)* jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
  - bd)* az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- c)* a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:
  - ca)* a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
  - cb)* a közüzemű villamosenergia-ellátás,
  - cc)* jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
- d)* a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítetlen maradhat.

## 9. Vízellátás

### 9. §

Beépítésre szánt területen új közüzemű vízelosztó hálózat csak a szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető. Fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna hálózatra való csatlakozás üzembe helyezését megelőzően.

## 10. Szennyvízkezelés, szennyvízelhelyezés

### 10. §

(1) A felszín alatti vizek védelme érdekében sem a szennyvíz, sem a tisztított szennyvíz mindennemű szikkasztása (beleértve az időszakos vízfolyásba, földmedrű árokba való bevezetését is) a település teljes területén tilos.

(2) A település területén elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.

(3) A beépítésre nem szánt területen létesítendő építményben keletkező szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha az épülettől mérve:

- a)* a szennyvíz közcsatorna hálózat 50 m távolságon belül rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül
- b)* a szennyvíz közcsatorna hálózat 50 m-nél nagyobb távolságra érhető el és a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (a helyi szippantó kocsi kapacitásának megfelelően) akkor a szennyvizet víz-zárósági próbával igazoltan, víz-záróan kivitelezett, fedett, zárt szennyvíztároló medencébe kell összegyűjteni és igazolhatóan a kijelölt ürítőhelyre szállíttatni. Közműpótlóként az egyedi zárt szennyvíztároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

(4) A szennyvízátemelő műtárgy hatásterülete:

- a)* védelem nélkül 150 m
- b)* búzárral ellátva 20 m
- c)* hatásvizsgálat alapján megállapított mérettel

a kijelölt hatásterületen belül új területhasznosításra, területhasznosítás módosítására a területet igénybe venni csak környezetvédelmi hatástanulmány alapján lehet, az abban előírtak betartásával.

## **11. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés**

### **11. §**

(1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett terület (tavak, árkok, vízfolyások, stb.) közlekedési, vagy egyéb építési célú hasznosítása csak vízügyi ágazat hozzájárulásával változtatható meg még akkor is, ha korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.

(2) Ha a vízfolyás valóságos helye eltér az ingatlan-nyilvántartási helyétől, akkor a földhivatali nyilvántartási helyét kell figyelembe venni.

(3) Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a partvonalról kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A partvonal kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határáról kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkezelő számára.

(4) A település területén a csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni. A beépítésre nem szánt területen is legalább nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert kell kiépíteni és annak zavarmentes üzemét folyamatos karbantartással kell biztosítani.

(5) Ha a telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a vízelvezető hálózat befogadó képességét, a csapadékvíz helyi visszatartására telken belül helyi záportárolót kell létesíteni. A záportároló méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m<sup>2</sup> burkolt felület után minimum 1 m<sup>3</sup> helyi záportároló térfogatot kell kialakítani (ha ennek növelését a felszíni vízelvezető-hálózat kezelője nem kéri), amelyből a csapadékvizet késleltetve (a felszíni vízelvezető-hálózat kezelője által meghatározottak szerint) kell a közterületi felszíni vízelvezető-rendszerbe vezetni. A záportárolót egyéb vízgazdálkodási célra (locsolóvíz tárolóként) hasznosítani nem lehet. Vízgazdálkodási célú víztárolóként külön tároló létesítendő.

(6) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti gépkocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az áttereszt úgy kell kialakítani, hogy

- a) a gépkocsi behajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,
- b) telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető (saroktelek kivételével)
- c) a vízszállítás akadálymentes legyen.

(7) A telekhatárra épített épületek ereszcsonnait, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízelvezető hálózatba vezetni.

(8) Más területfelhasználási területen belüli vízgazdálkodási területet kizárólag vízelvezetésre szabad használni, a víz szabad áramlását a tulajdonosnak biztosítani kell.

## **12. Villamosenergia ellátás**

### **12. §**

A villamosenergia szolgáltatás hálózatainak és műtárgyainak elhelyezési módját a településkép-  
védelmi önkormányzati rendelet határozza meg.

## **13. Megújuló energiahordozó hasznosítása**

### **13. §**

A megújuló energiahordozók hasznosításához szükséges műtárgyainak elhelyezési lehetőségét a településkép-védelmi önkormányzati rendelet határozza meg.

## **14. Földgázellátás**

### **14. §**

Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.

## *IV. Fejezet* **AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI**

## **15. Építés általános feltételei**

### **15. §**

(1) A meglévő épületek felújíthatók, korszerűsíthetők, átalakíthatók, de bővítésük csak a vonatkozó övezeti előírásoknak megfelelően történhet.

(2) Ha egy meglévő épület magassága meghaladja az övezetben/építési övezetben előírt legnagyobb megengedett épületmagasságot, az épület bővíthető az övezeti előírásoknak megfelelő helyen és mértékben, a bővítményre számított épületmagasságnak kell az övezeti előírást teljesítenie.

(3) Meglévő lakóépület tetőtere beépítése – azaz az épület hasznos térfogatának növelése –akkor is megvalósítható, az épület az építési helyen kívül áll.

(4) Épület elhelyezését lehetővé tevő telken belüli erdőövezet területe után beépítési százalék nem számítható.

## **16. Általános építészeti előírások**

### **16. §**

(1) Az előkertben

- a) épület, terepszint alatti építmény – a meglévő terepviszonyok által indokolt támfalgarázs kivételével – lábon álló tető, pergola nem építhető,
- b) legfeljebb 4 m<sup>2</sup> területű, kerítéssel egybeépített kuka-tároló, melynek a terepszinttől mért legmagasabb pontja legfeljebb 2,5 m, építhető.

(2) Az oldalkertben

- a) lábon álló tető nem építhető,
- b) pergola, terepszint alatti építmény – oldalhatáros beépítési mód esetében a szomszédos telekhatártól legalább egy méterre – építhető.

(3) Egyenként legfeljebb 12,0 m<sup>2</sup>-es és legfeljebb 7,5 m széles oromfalas homlokzatrészeket tartalmazó épület esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság annyival megnövelhető, amennyivel az oromfalakkal együtt számított épületmagasság nagyobb, mint az oromfalak helyett 45 fokban lekontyolt tetővel számított épületmagasság.

(4) Kialakult épületmagasságú építési övezetben a meglévő épületmagasság nem növelhető.

(5) Mezőgazdasági területen

- a) egy gazdasági épület által elfoglalt beépített terület legfeljebb 1000 m<sup>2</sup> lehet,
- b) egy lakóépület által elfoglalt beépített terület legfeljebb 500 m<sup>2</sup> lehet.

(6) Gazdasági és különleges mezőgazdasági üzemi terület telkén, kizárólag akkor építhető több épület, ha a telek mérete a legkisebb kialakítható telekméret többszöröse. Ebben az esetben annyi épület építhető, ahányszor a telek területében a legkisebb kialakítható telek mérete megvan.

## **17. Tereprendezés, rézsű, támfal**

### **17. §**

(1) Terepfeltöltés kizárólag akkor végezhető,

- a) ha az épület megközelítése, azaz járda, kocsibehajtó a meglévő terepviszonyok mellett nem alakítható ki,
- b) ha az építési helyen belüli terasz kialakítása céljából, egy métert meg nem haladó mértékben történik,
- c) ha a közterülettől lejtő telek előkertjében, a telek homlokvonalától legfeljebb hat méter távolságban, legfeljebb az épület homlokzatáig, a közterület szintjéig történik.

(2) A telkeken rézsű oly módon alakítható ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén biztosítható legyen.

(3) Támfal kialakítása során a természetes terepszint

- a) felfelé legfeljebb 1,0 méterrel,
- b) lefelé legfeljebb 1,0 méterrel,
- c) együttesen legfeljebb 1,5 méterrel változtatható meg.

(4) A (3) bekezdésben foglalt mértéken túlmenően kizárólag pinceszinti gépkocsitároló megközelítését szolgáló lehajtót kísérő támfal alakítható ki.

(5) Támfal tetején létesíthető tömör mellvéd magassága nem lehet nagyobb 1,0 méternél a támfal felső terepcsatlakozásának szintjéhez képest. A támfal és a tömör mellvéd együttes magassága nem haladhatja meg a 2,0 m-t.

(6) A telekhatáron a meglévő (szomszédos) terepszinthez kizárólag legfeljebb 2 lábas meredekségű rézsűvel szabad csatlakozni.

(7) A csapadékvíz telken belül tartását, kezelését meg kell oldani.

### **18. §**

(1) Belterületen Legfeljebb 1,8 m magas kerítés létesíthető.

(2) Külterületen, beépítésre nem szánt területen kizárólag drótfonatos kerítés, vadvédelmi háló helyezhető el, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(3) Zöldterületen épített kerítés legalább 90 %-ban áttört szerkezetű lehet, legfeljebb 1,0 méteres magassággal.

(4) Sportpályát határoló labdafogó háló, kerítés valamennyi övezetben 6,0 m magasságig építhető.

## **18. Beépítési mód, építési hely, épületek elhelyezése**



## 19. §

- (1) Az oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala
  - a) az északi irányhoz közelebb eső telekhatár vagy
  - b) a kialakult beépítés szerinti telekhatár, melynek következtében a két szomszédos épület oldalfala közös telekhatárra kerülhet.
- (2) Kialakult beépítési módú építési övezetekben
  - a) a beépítési mód a meglévő épületek által meghatározott,
  - b) a környezetben kialakult állapotnak megfelelően legalább az egyik oldalhatár beépíthető,
  - c) a beépített oldalhatáron, hátsó telekhatáron a beépítés fenntartható, bővíthető,
  - d) a kialakult előkert nem csökkenthető,
  - e) a beépítetlen oldalkertre, hátsókertre az OTÉK és e rendelet szabályait kell alkalmazni,
  - f) a hátsókert méretének kialakult állapota szabályos telek megosztása esetén is.
- (3) Kialakult építési vonalú építési övezetekben az épület közterület felé néző homlokzatának legalább 60%-át a kialakult építési vonalra kell helyezni.
- (4) Kialakult beépítettségű építési övezetben a meglévő beépítettség nem növelhető.
- (5) Beépítésre nem szánt területek övezeteiben az építményeket a telekhatártól legalább 5,0 m távolságra kell elhelyezni,
- (6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje 6,0 méter, mely olyan mértékben csökkenthető 3,0 méterig, hogy 7,5 méter széles építési hely alakuljon ki.
- (7) Szabadon álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m .
- (8) Fekvő telek esetében a hátsókert olyan mértékben csökkenthető 1,0 méterig, hogy a telek mélységében mérve 7,5 méter építési hely alakuljon ki.
- (9) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén új épület a telek oldalhatárától 1,0 méternél távolabb nem telepíthető, Az épületeket az oldalhatárral párhuzamosan kell elhelyezni, melynek következtében a kialakuló előkert változó szélességű lehet. Utóbbi esetben az előkertre vonatkozó előírásokat az épület közterülethez legközelebb eső pontjára kell teljesíteni.

## 19. Melléképitmények elhelyezése

### 20. §

- (1) Építési helyen kívül melléképitmény
  - a) az oldal- és hátsókerti telekhatártól legalább 1,0 m-re,
  - b) a beépített oldalhatáron a lakóépülettel egy vonalban helyezhető el.
- (2) Állattartó építmény
  - a) kizárólag oldalhatáros vagy kialakult beépítésű lakóterületen és mezőgazdasági területen,
  - b) lakóterületen kizárólag főépület megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg építve,
  - c) az építési telek legfeljebb 5%-án, a lakóépületnél nem nagyobb bruttó alapterülettel,
  - d) kizárólag a főépület mögött, a főépülettel megegyező telekhatárra helyezhető el. .

V. Fejezet

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

### 20. Beépítésre szánt terület

#### 21. §

A beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:

- a) Falusias lakóterület (Lf)
- b) Településközpont vegyes terület (Vt)
- c) Intézményi vegyes terület (Vi)
- d) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
- e) Ipari gazdasági terület (Gip)
- f) Különleges mezőgazdasági üzemi terület (KMü)

### 21. Falusias lakóterület

#### 22. §

(1) Falusias lakóterületen elhelyezhető

- a) lakóépület,
- b) mező- és erdőgazdasági építmény,
- c) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi és szolgáltató építmény.

(2) Falusias lakóterületen lakóépületen belül, legfeljebb az összes szintterület 50 %-án az alábbi felhasználási módok is létesíthetők:

- a) szálláshely szolgáltatás,
- b) iroda, igazgatási funkció,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, sport funkció.

(3) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.

(4) Falusias lakóterületen a lakástól eltérő felhasználási mód legfeljebb akkora lehet, amelyhez nem szükséges 6 gépkocsinál több parkolóhely kialakítása.

(5) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein

- a) egy főépület,
- b) 1800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telken két főépület helyezhető el.

(6) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein

- a) legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el,
- b) 1800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telken a (2) bekezdés szerinti funkciók önálló épületben is elhelyezhetők.

(7) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(8) A falusias lakóterület építési övezeti előírásait tartalmazza: a 2. melléklet

(9) 10 méternél kisebb szélességű, 400 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű telek nem építhető be

### 22. Vegyes területek

## 23. §

(1) A vegyes településközpont területen lakóépületek és olyan igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, közösségi szórakoztató, hitélet, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, sport épületek helyezhetők, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.

(3) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein

- a) több épület,
- b) legfeljebb egy lakóépület,
- c) legfeljebb egy lakás építhető.

(4) Új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése

- a) a főépülettel egy tömegben vagy,
- b) terepszint alatt történhet.

(5) Településközpont terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
- b) állatól, állatkifutó;
- c) trágyatároló;
- d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;

(6) A településközpont terület építési övezeti előírásait a 3 melléklet tartalmazza:

## 24. §

(1) A vegyes intézményi területen az OTÉK-ban meghatározott rendeltetési módok helyezhetők el.

(2) Az intézményi terület építési övezeti előírásait a 4 melléklet tartalmazza:

## 23. Gazdasági területek

### 25. §

(1) A gazdasági területeken az OTÉK-ban meghatározott rendeltetési módok helyezhetők el.

(2) Az ipari terület nem lehet a környezetre jelentős hatást gyakorló terület.

(3) A gazdasági területek építési övezeteinek építési telkein épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.

(4) A Gksz3 építési övezetben az erdőövezet határától legalább 6,0 méter távolságra kell az épületet elhelyezni.

(5) A gazdasági területek építési övezeti előírásait az 5. melléklet tartalmazza:

## 24. Különleges - mezőgazdasági üzemi terület

### 26. §

- (1) Különleges - mezőgazdasági üzemi terület telkén elhelyezhetők
  - a) a mező- és erdőgazdálkodás céljára szolgáló épületek,
  - b) a dolgozók számára szolgáló szállásépület,
  - c) egy darab szolgálati lakás.

(2) A különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezeti előírásait a 6. melléklet tartalmazza:

*VI. Fejezet*  
*BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK*

**25. Beépítésre nem szánt területek**

**27. §**

A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé tartoznak:

- a) Zöldterület: Közpark, közkert (Z)
- b) Erdőterületek
  - ba) Védelmi, (Ev)
  - bb) Gazdasági (Eg)
  - bc) Közjóléti (Ek)
- c) Mezőgazdasági területek: Általános mezőgazdasági terület (Má)
- d) Vízgazdálkodási terület:: Vízfelület (V)
- e) Különleges beépítésre nem szánt terület
  - ea) Temető (KbT)
  - eb) Sportpálya (KbSp)
  - ec) Bánya (KbB)
- f) Közlekedési és közműterület: Közúti (KÖu)

**26. Zöldterület**

**28. §**

- (1) Zöldterület övezeteiben elhelyezhető épület
  - a) pihenést és testedzést szolgáló;
  - b) a terület fenntartásához szükséges rendeltetést tartalmazhat.
- (2) Zöldterület övezet telkein épület legalább részleges közművesítettség biztosíthatósága esetén helyezhető el.
- (3) Z1 övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
  - a) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 3%;
  - b) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,0 m;
  - c) terepszint alatti építmény legnagyobb mérete telekterülethez képest: 3%.
- (4) Z2 övezetben
  - a) kizárólag telekhatárrendezés végezhető,
  - b) épület nem építhető.
- (5) Emlékművek, műalkotások talapzatukkal együtt valamennyi zöldterületen elhelyezhetők

## **27. Erdőterület**

### **29. §**

Erdőterületen az erdészeti hatóság által megengedett építmények helyezhetők el.

## **28. Általános mezőgazdasági terület**

### **30. §**

(1) Általános mezőgazdasági terület telkén - az Má2 övezet kivételével - elhelyezhetők:

- a) a mező- és erdőgazdálkodás céljára szolgáló épületek,
- b) termék bemutatás, árusítás céljára szolgáló épületek,
- c) tároló épületek,
- d) egy darab, legfeljebb egy lakást tartalmazó lakóépület.

(2) Általános mezőgazdasági terület övezet telkein épület hiányos közművesítettség biztosíthatósága esetén helyezhető el.

(3) Má-1 övezetben lakó funkció kizárólag gazdálkodási célú beépítéssel együtt építhető.

(4) A kialakítható legkisebb méretű teleknél kisebb telken épület nem építhető.

(5) A mezőgazdasági területek övezeti előírásait a 7. melléklet tartalmazza:

## **29. Vízgazdálkodási terület**

### **31. §**

(1) Vízgazdálkodási terület övezeteinek telkein kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el

(2) A vízfolyások mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó.

## **30. Különleges beépítésre nem szánt terület - temető**

### **32. §**

(1) Különleges beépítésre nem szánt temető terület övezetben elhelyezhető épület:: terület rendeltetésszerű használatát, fenntartását és őrzését szolgáló rendeltetést tartalmazhat.

(2) Különleges beépítésre nem szánt terület – temető övezet telkein épület legalább részleges közművesítettség biztosíthatósága esetén helyezhető el.

(3) KbT övezetben

- a) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 5%;
- b) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 6,5 m;
- c) legnagyobb megengedhető terepszint alatti építmény: 3%.

## **31. Különleges beépítésre nem szánt terület - sportpálya**

### **33. §**

- (1) Különleges beépítésre nem szánt sportpálya terület övezetben elhelyezhető épület:
- a) sport;
  - b) sporttevékenységet kiszolgáló;
  - c) a beépíthető színterület legfeljebb 20%-án a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetést tartalmazhat.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület – sportpálya övezet telkein épület legalább részleges közművesítettség biztosíthatósága esetén helyezhető el.
- (3) KbSp övezetben
- a) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 5%;
  - b) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,0 m;
  - c) legnagyobb megengedhető terepszint alatti építmény: 3%.

### **32. Különleges beépítésre nem szánt terület - bánya**

#### **34. §**

- (1) Különleges beépítésre nem szánt bánya terület övezetben elhelyezhető épület: terület rendeltésszerű használatát, fenntartását és őrzését szolgáló rendeltetést tartalmazhat.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület – bánya övezet telkein épület legalább részleges közművesítettség biztosíthatósága esetén helyezhető el.
- (3) KbB övezetben
- a) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 5%;
  - b) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5 m;
  - c) legnagyobb megengedhető terepszint alatti építmény: 3%.

### **33. Régészeti védettség és régészeti lelőhelyek**

#### **35. §**

- (1) Az általános régészeti védettség által érintett területeket a 8. melléklet tartalmazza.
- (2) A régészeti lelőhelyek folyamatban lévő nyilvántartását a 9. melléklet tartalmazza.

### **34. Közlekedési területek általános előírásai**

#### **36. §**

- (1) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű és hírközlés létesítményeinek, valamint utcabútorok, helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.
- (2) KÖu övezetben elhelyezhető épület épületmagassága legfeljebb 5,0 m lehet, a megengedett legnagyobb beépítettség 5%.
- (3) A külterületi feltáró utak számára a jelenlegi területüket, valamint az úttengelytől számított 10-10 m-t szabadon kell hagyni.
- (4) Új magánút 6,0 m szélesség alatt nem alakítható ki.

(5) Az építési övezetekben az OTÉK által előírt várakozóhelyeket telken belül kell biztosítani, kivéve, ha az övezeti előírások másként rendelkeznek.

(6) A közlekedési területek burkolatlan felületeit, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika s a forgalombiztonság figyelembevételével.

(7) A közlekedési területek védőterülete a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel.

(8) A főközlekedési hálózati elemek helybiztosításával érintett területen, illetve annak védőtávolságán belül a tervezett út megvalósulásáig egyéb építési tevékenység nem folytatható.

### 35. Záró rendelkezések

#### 37. §

Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a helyi építési szabályzatról szóló 1/2006. (I.9.) önkormányzati rendelet hatályát veszti.

#### 38. §

Ez a rendelet 2021. november 16-án lép hatályba.

Keszeg, 2021. október 15.

  
Csiri Csaba  
polgármester

  
Polczer Krisztina Erika  
jegyző

Kihirdetési záradék:

Kihirdetve 2021. október 15.

  
Polczer Krisztina Erika  
jegyző







## A falusias lakóterületek építési övezeti előírásai

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	Megnevezés	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek legkisebb szélessége (m)	Beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építmények legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Előkert (m)	Építési vonal (m)
2	Általános	Lf1	K	K	12	30	5	4,5	50	K	-
3	Alkotmány u.	Lf2	O	K	-	20	5	4,5	50	K	K
4	Béke utca	Lf3	SZ	K	-	25	5	4,5	50	K	K
5	Fejlesztési	Lf4	O	1000	20	30	5	4,5	50	5,0	-
6	Madách utca	Lf5	O	1000	18	30	5	4,5	50	5,0	-
7	Csengő	Lf6	SZ	1800	28	15	5	4,0	50	5,0	-
8	Ady utca	Lf7	SZ	1000	25	30	5	4,5	50	5,0	-
9	Kistelkes	LF8	O	500	14	25	5	4,0	50	5,0	-

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	Megnevezés	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek legkisebb szélessége (m)	Beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építmények legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Előkert (m)	Építési vonal (m)
2	Oktatás - Dózsa út	Vt1	K	500	-	50	5	4,5	20	-	-
3	Közösség - Petőfi utca	Vt2	K	500	-	40	5	5,5	20	-	-

## Az intézményi területek építési övezeti előírásai

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	Megnevezés	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek legkisebb szélessége (m)	Beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építmények legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Előkert (m)	Építési vonal (m)
2	Templom, kastély, magtár	Vi1	K	K	-	K	5	K	50	-	-

## Gazdasági területek építési övezeti előírásai

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	Megnevezés	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek legkisebb szélessége (m)	Beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építmények legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Előkert (m)	Építési vonal (m)
2	Hűtőház	Gks1	SZ	3000	30	40	5	7,5	20	10,0	-
3	Központ	Gks2	SZ	2000	-	40	5	6,5	20	K	-
4	Temető út	Gks3	SZ	K	K	20	5	6,5	20	10,0	-
5	Nézsai út	Gip1	SZ	5000	-	40	5	6,5	20	10,0	-

## Mezőgazdasági üzemi területek építési övezeti előírásai

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	Megnevezés	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek legkisebb szélessége (m)	Beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építmények legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Előkert (m)	Építési vonal (m)
2	Nézsai út	KMü1	SZ	5000	30	40	5	6,5	20	10,0	-

## Mezőgazdasági területek övezeti előírásai

	A	B	C	D	E		F	G	
1	Megnevezés	Építési övezet jele	Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség legnagyobb mértéke (%)		Terepszint alatti építmények legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	
2					összes	ebből lakás célú		lakó-épület	gazd. épület
3	Általános	Má1	10000	-	6	3 / 5*	3	4,0	6,0
4	Korlátozott	Má2	10000	-	0		3	-	
5	Kistelkes	Má3	6000	36	6	5	3	4,0	6,0
6	Csengő	Má4	K	K	10	5	3	4,0	4,0
7	Temető utca	Má5	K	K	6	3	3	4,0	6,0

\* Kizárólag gyümölcsös művelési ágba tartozó, legalább 80%-ban gyümölcsösként művelt területen alkalmazható az 5%-os lakócélú beépíthetőség

## Általános régészeti védetség által érintett területek

Helyrajzi szám:
81/1
81/2
356
364/2
365
366
034/12
034/13
034/14
075
076/5
088
091/1
095/1
095/2
095/3
096
098/1
098/2
099
0100
0101
0102/1
0102/2
0102/4
0102/6
0102/7
0102/8
0103/1
0103/2
0104/1
0104/4
0104/5
0104/6
0104/7
0104/8
0104/9
0109/4

Régészeti lelőhelyek folyamatban lévő nyilvántartás alatt

Helyrajzi szám
89
131-156
080/20
080/23-080/32