

KISBERZSENY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT 8/2009 (IX.18.) SZ. RENDELETE
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

Kisberzsény Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16.§ (1) bekezdésében biztosított felhatalmazás és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés a) pontja szerint a következő rendeletet alkotja:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A szabályzat hatálya és alkalmazása

1. §

/1/ E rendelet hatálya Kisberzsény község közigazgatási területére terjed ki.

/2/¹ A Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) csak a mellékelt M=1:2000 méretarányú, SZT-1 jelű belterületi és az M=1:10000 méretarányú, SZT-2, SZT- 2M/1, jelű külterületi szabályozási tervekkel (továbbiakban: Szabályozási terv) együtt alkalmazható.”

/3/ Jelen építési szabályzat mellékletei:

1. sz. melléklet: Fogalommagyarázat
2. sz. melléklet: Belterületbe vonható területek
3. sz. melléklet: Sajátos jogintézmények
4. sz. melléklet: Szabályozási Terv

A szabályozás elemei

2. §

/1/ Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a Szabályozási terv módosítása esetén lehetséges:

- a) szabályozási vonal;
- b) belterület határa;
- c) építési övezet, övezet határa és paraméterei;
- d) telek be nem építhető része;
- e) meglévő, megtartandó fasor;
- f) a kötelező erejű megszüntető jel;
- g) tömbönként kialakítható maximális telekszám;
- h) sajátos jogintézmények;
- i) védőtávolságok.

/2/ Az /1/ bekezdésben nem említett szabályozási elemek javaslati jellegűek, a további tervezési és építési engedélyezési eljárás során irányadóként veendő figyelembe.

Belterülethatár módosítás

3.§

/1/ A belterületbe vonható területeket a 2. sz. melléklet és Szabályozási terv tartalmazza.

¹ Módosította a 8/2015.(XI.30.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2015. november 30. napjától

- /2/ Területet csak a meglévő belterülethez csatlakozóan lehet belterületbe vonni. A jelenlegi külterületi besorolású ingatlanokat úgy kell belterületbe vonni, hogy ne keletkezzenek belterülettel körbezárt külterületi földrészletek.

Telekalakítás engedélyezési eljárás

4.§

- /1/ Telekalakításra engedély kiadható, ha:
- a telekalakítás a Szabályozási terven jelölésre került és a kialakítandó telekszám a Szabályozási terven jelölteknek megfelel,
 - a Szabályozási terven nem került külön kijelölésre, de az övezet paraméterei alapján a telekalakítás végrehajtható.
- /2/ Építési telek alakításra engedély csak abban az esetben adható ki, ha az eljárás eredményeként nem jön létre:
- nyúlványos (nyeles) telek (lásd: fogalommagyarázat),
 - olyan telek, amely közútról, vagy jelen jogszabály jóváhagyását megelőzően kialakított magánútról gépjárművel nem közelíthető meg, s a létrejövő telek egyszerű kontúrú, alakja az övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.
- /3/ Amennyiben egy építési övezetben a legkisebb kialakítható telekméret K-val jelölt, úgy a már kialakult telek tovább nem osztható, kizárólag telekhatárkorrekció lehetséges, legfeljebb 1 alkalommal, a telek területének legfeljebb 10%-át igénybe véve.
- /4/ A település területén közműterület céljára telek az építési övezet, övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.
- /5²/ Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek, telek akkor is kialakítható, ha a kialakuló építési telek, telek - minimális telekméretre, maximális beépítettségre és minimális zöldfelületre vonatkozó - paraméterei az építési övezet, övezet előírásaitól eltérnek
- /6/ Újonnan kialakításra kerülő közforgalom elől elzárt magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 6,0 m-nél.

Építési és használatbavételi engedélyezési eljárás

5.§

- /1/ Beépítésre szánt területen,
- oldalhatáron álló beépítés esetén: 10 m
 - szabadon álló beépítés esetén: 16 m
- szélességű telek is beépíthető.
- /2/ Amennyiben egy belterületi, meglévő építési telek nagysága nem elégíti ki az építési övezet teleknagyság méretére vonatkozó előírásokat, de nagyobb mint 550 m², és a /1/ bekezdésében foglalt minimális szélességi méreteket eléri, úgy beépíthető.
- /3/ Ha egy építési telek területe vagy szélességi mérete az /1/,/2/ bekezdésben foglalt minimális méreteket nem elégíti ki, úgy:
- a meglévő épület felújítható, tetőtere beépíthető és alapterülete az építési helyen (lásd: Fogalommagyarázat) belül bővíthető;
 - új épület nem építhető.
- /4/ Ha egy épület önálló helyrajzi számon nyilvántartott telken áll, s azon belül önálló helyrajzi számmal rendelkezik, ezért nem elégíti ki a /1/ és /2/ bekezdésben foglalt minimális telekméreteket, s közterületi kapcsolata sincs, úgy:

² Módosította a 8/2015.(XI.30.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2015. november 30. napjától.

- a) a meglévő épület a szomszédos épülettől való távolságtól függetlenül, felújítható, tetőtere beépíthető;
 - b) új épület nem építhető.
- /5/ Ha egy meglévő épület beépítési módja eltér az övezeti előírásoktól, a meglévő épület – ha az övezet egyéb előírásait kielégíti - felújítható, tetőtere beépíthető, az építési helyen (lásd: Fogalommagyarázat) belül bővíthető, de új épület csak az övezet előírásai szerinti építési helyre (lásd: Fogalommagyarázat) építhető.
- /6/ Amennyiben egy épület külterületen:
- a) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület,
 - b) ipari gazdasági terület,
- építési övezetbe/övezetbe kerül, elvi építési engedélyt kell kérni a telek beépítésével kapcsolatos, valamint a településképi és építészeti követelmények tisztázására.
- /8/ Beépítésre szánt területen a belterülethez nem kapcsolódó gazdasági és különleges területek kivételével – a csatornahálózat kiépítését követően – új épület építése csak teljesen közművesített építési telken lehetséges.
- /9/ A csatornahálózat kiépítéséig zárt engedélyezett szennyvíztároló vagy alternatív szennyvíztisztítási technológia (lásd: fogalommagyarázat) alkalmazása esetén is építhető épület.
- /10/ A közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás kötelezettsége azokat az építési telkeket nem érinti, ahol olyan alternatív szennyvíztisztítási technológiát (lásd: fogalommagyarázat) alkalmaznak, amely a hatályos környezetvédelmi előírásoknak megfelel.

Építmények elhelyezése

6. §

- /1/ A település területén távközlési magasépítmény, adótorony, 6 m-nél magasabb antenna, zászlótartó oszlop:
- a) belterületen, illetve a belterület 200 méteres környezetében, valamint tájképvédelmi területen és az országos ökológiai hálózat magterületén kivételes esetben sem helyezhető el,
 - b) egyéb területeken csak látványterv alapján helyezhető el.
- /2/ 5 m-es vagy annál nagyobb előkertben és 6 m-es vagy annál nagyobb oldalkertben:
- a) kerti építmény;
 - b) a terepszintnél 0,5 m-nél nem magasabbra kiemelkedő, lefedés nélküli terasz;
 - c) közműbecsatlakozás építménye;
 - d) terepszint alatti háztartási tüzelőanyag tároló;
 - e) zárt szennyvíztároló;
 - f) kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladéktartály tároló helyezhető el.
- /3/ Az 5 m-nél kisebb előkertben csak:
- a) közműbecsatlakozás építménye;
 - b) kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladéktartály tároló helyezhető el.

Beépítési mód, építési hely

7. §

- /1/ A település területén az egyes építési övezetekben a telkek beépítési módja az alábbi:
- O oldalhatáron álló,

- SZ szabadon álló,
- /2/ Oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely (lásd: Fogalommagyarázat) egyik határvonala:
 - a) az északi telekhatár;
 - b) észak-nyugati telekhatár;
 - c) észak-keleti telekhatár;
 - d) a már túlnyomó részben beépített telektömbben a kialakult telekhatár, mely esetben a két szomszédos épület oldalfala közös telekhatárra kerülhet.
- /3/ Saroktelek esetében, a telek beépítési módjának figyelembevételével, az építési helyet (lásd: fogalommagyarázat) az utcakép egységessége és a településkép megőrzése érdekében úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák építési vonalához (lásd: fogalommagyarázat) igazodjon.
- /4/ Az előkert, mely egyben építési vonal is:
 - a) túlnyomórészt beépített telektömb esetén a tömb érintett utcaszakaszán kialakult állapothoz igazodó kell legyen,
 - b) új beépítés esetén:
 - lakóterület esetében: 5 m;
 - ipari gazdasági terület esetében: legalább 10 m;
 - egyéb esetben: legalább 5 m.
- /5/ Amennyiben az utcában jellemző beépítés előkert nélküli, úgy az új épület építési vonala legfeljebb 2,0 m-ig hátrahúzható, amennyiben az utca felől az épületet legalább 90 %-ban áttört kerítés határolja.
- /6/ Fekvő telek (lásd: fogalommagyarázat) esetében az építési hely (lásd: Fogalommagyarázat) meghatározásánál a hátsókerítést 0 méterrel vehető figyelembe.

II. FEJEZET

KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEK A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA, AZ ÉPÍTETT ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE

Helyi védelem

8.§

- /1/ A településen a helyi értékvédelmi rendelet szerinti területek, épületek, építmények állnak helyi védelem alatt.
- /2/ A helyi védelem alatt álló épületek helyreállításánál, átalakításánál és bővítésénél az épület jellegzetes tömegét, tömegkapcsolatait eredeti formában és arányban kell fenntartani, bővítés esetén a meglévő és új épülettömegek arányai és formái illeszkedjenek egymáshoz.
- /3/ A helyi védelem alatt álló épületeket hagyományos építészeti tömegükben, tetőformájukban kell megtartani, érintetlenül hagyva, illetve helyreállítva a homlokzati

- nyílásrendet és a nyílások osztását, megőrizve, illetve helyreállítva a homlokzati tagozatokat és a homlokzat egységes színezését.
- /4/ A helyi védelem alatt álló épület korszerűsítését, átalakítását, esetleg bővítését a védettség nem akadályozza, sőt a védelem érdekében elő kell segíteni ezen épületek mai igényeknek megfelelő használatát. A belső átalakításokat az eredeti szerkezet és belső értékek tiszteletben tartásával kell megoldani.
- /5/ A helyi védelem alatt álló épületet úgy lehet bővíteni, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcaképi szerepe ne változzon, illetve a legkisebb kárt szenvedje és a tervezett bővítés a régi épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen.
- /6/ Helyi védett épület bontása csak a teljes műszaki és erkölcsi avultság esetén kerülhet sor, ha a védelemben részesülő építészeti érték károsodása olyan mértékű, hogy a károsodás műszaki eszközökkel nem állítható helyre. A védett épület bontására csak a védettség megszüntetését követően kerülhet sor. A bontási engedélyhez részletes épületfelmérés és fotódokumentáció készítenő.
- /7/ Helyi védelem alatt álló kerestek felújítása során az eredeti anyaghasználatot és formai elemeket kell követni.

Általános építészeti előírások

9.§

- /1/ A település belterületén nem alkalmazhatók az alábbi építési anyagok:
- a) műanyag hullámlemez;
 - b) alumínium trapézlemez (gazdasági területeken kívül);
 - c) mesterséges pala;
 - d) bitumenes zsindely.
- /2/ A település közigazgatási területén két vagy több szintes tetőterű épület nem létesíthető.
- /3/ Az épületek egyik homlokzati felületre számított építménymagassága sem haladhatja meg az övezetben előírt építménymagasság + 1,50 m-t.
- /4/ Az oldal és hátsó telekhatáron építendő kerítés magassága sem haladhatja meg az 1,80 m-t.
- /5/ A homlokzatfelújításnak a közterületről látható épülethomlokzat egészére ki kell terjednie.

Régészeti területek

10.§

- /1/ A település régészeti területeit a Szabályozási terv tartalmazza.
- /2/ A régészeti érintettségű területen, a Szabályozási terven jelölt kiterjedésben a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

Reklám, hirdetőtábla

11.§

- /1/ A település közigazgatási területén a 8.sz. főút külterületi szakasza menti 10 m-es területsáv kivételével óriásplakát (lásd: fogalommagyarázat) nem helyezhető el.
- /2/ Új épület elhelyezésénél, meglévő épület átalakításánál, funkcióváltásánál, homlokzati felújításánál az intézmények cégereinek, hirdetőtábláinak méretét és elhelyezését a homlokzattal együtt kell kialakítani. Utólagosan cégér vagy hirdetőtábla a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve helyezhető csak el.
- /3/ A település területén az épületek tetőzetén hirdetési berendezések, fényreklámok nem helyezhetők el.

Táj- és természetvédelem

12.§

- /1/ A település területén az élővilágot, a természetes flórát és faunát, a természeti területeket gondos emberi tevékenységgel védeni szükséges.
- /2/ A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvását. Az ingatlanok és épületek kialakítása, fejlesztése és használata során a meglévő tájkarakterhez kell illeszkedni.
- /3/ Külterületen az árutermelő mező- és erdőgazdasági területeket kivéve csak a tájra jellemző, őshonos növényfajok telepíthetők. A könnyen törő, szemetelő, illetve allergiakeltő fajok telepítése tilos.
- /4/ A település külterületén a szerkezeti jelentőségű utak, vízfolyások, időszakos csatornák mellé a Szabályozási terv szerint fasorokat, védősávokat kell telepíteni és a vízparti galérianövényzetet fel kell újítani, ki kell egészíteni.
- /5/ A helyi védett természeti értékeket és területeket a szabályozási terv tartalmazza.
- /6/ A helyi védett természeti területnek jelölt gyepterületen védett a meglévő növényzet és épület építése a területen tilos.

Felszíni és felszín alatti vizek védelme

13. §

- /1/ A település a felszíni víz állapota szerint érzékeny, a felszín alatti vízminőség-védelem szempontjából érzékeny besorolású területhez tartoznak, ahol a vonatkozó jogszabályok előírásait be kell tartani.
- /2/ A beépítésre szánt területen új létesítmények abban az esetben létesíthetők, ha a keletkező szennyvizek megfelelő módon történő kezelése megoldott és biztosított. Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcatornába nem vezethetők.
- /3/ A felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. Nem folytathatók olyan tevékenységek, amelyek a felszíni, a felszín alatti vizek, illetve a talaj állapotát károsan befolyásolják.
- /4/ A Torna- és a Hosszúvíz-patak mellett a parti sáv természetközeli ökoszisztémáinak védelmét, illetve létrehozását a vízfolyások két oldalán 50-50 méteres sávban biztosítani kell.
- /5/ Állattartó telep működtetése esetén a telepet és a trágyatárolót a vonatkozó rendeletben előírtak szerint kell kialakítani.

A levegő védelme

14.§

- /1/ A település levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag sérülékeny területként kezelendő, ezért tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint tilos a környezeti levegő bűzzel való terhelése.
- /2/ A település területén a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló rendelet szerint telken kívüli védelmi övezetet igénylő tevékenység csak a szabályozási terven ábrázolt helyen engedélyezhető.
- /3/ A levegő védelme érdekében a rendeletben előírt légszennyezettségi ökológiai határértéket kell figyelembe venni.

A termőföld védelme

15.§

- /1/ A település területén a kertek szennyvízzel történő öntözése tilos.

- /2/ Épületek, létesítmények elhelyezésekor a termőföld védelméről, összegyűjtéséről és megfelelő újrahasznosításáról kötelező gondoskodni.

Zaj elleni védelem

16.§

- /1/ A gazdasági tevékenységből, illetve a közlekedésből származó környezeti zaj- és rezgésszint a lakóépületek környezetében a vonatkozó rendeletben meghatározott határértéket nem haladhatja meg.
- /2/ A tervezett gyorsforgalmi út zajvédelmét úgy kell megoldani, illetve a nyomvonalat úgy kell megtervezni, hogy a vonatkozó jogszabályokban előírt határértékek teljesülése biztosított legyen.

Védőterületek, védőtávolságok

17.§

- /1/ A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket jelöl:
- a) közlekedési területek,
 - b) közművek, közműlétesítmények,
 - c) szennyvíztisztító,
 - d) ipari gazdasági területek,
- /2/ A káros hatású tevékenység hatása nem közelítheti meg a már kialakult más rendeltetésű övezeteket a védőtávolságnál jobban.
- /3/ A szennyvíztisztító körül kijelölt 150 méteres védőtávolságon belül lakóépület nem helyezhető el.
- /4/ Az ipari gazdasági–agrárpari övezet védőterületen (védőövezet, védősáv területén) belül épület, építmény csak az illetékes szakhatóság(ok) hozzájárulásával létesíthető. A beépíthetőség feltételeit az építésügyi hatóság állapítja meg a káros hatás mértéke, a helyi adottságok és az illetékes szakhatóságok véleménye alapján. A káros hatású tevékenység nem közelítheti meg a már kialakult más rendeltetésű övezeteket a védőtávolságnál jobban.
- /5/ Az ipari gazdasági terület építési övezetben új építmény létesítése esetén – amennyiben a szabályozási terv védőtávolságot nem jelöl - a vonatkozó jogszabályokban előírt környezetvédelmi határértékeknek a telekhatáron belül kell teljesülnie.

III. FEJEZET

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Beépítésre szánt terület

18.§

- /1/ Kisberzseny területén a beépítésre szánt területek az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe sorolandók:
- a) Lakóterület
- falusias lakóterület (Lf)
 - b) Gazdasági terület
- kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz)

- ipari terület (Gip)
- c) Különleges területek
- mezőgazdasági üzemi terület (K-mü)

**Falusias lakóterület
19.§**

- /1/ Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel szabályozott építési övezet, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 4,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál, ahol gazdasági épületek is elhelyezhetők.
- /2/ Falusias lakóterületen önálló épületként elhelyezhető:
- a) legfeljebb kétlakásos lakóépület;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület;
 - c) szálláshely szolgáltató épület;
 - d) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
 - e) kézműipari építmény;
- /3/ Falusias lakóterületen önálló főépületként kivételesen elhelyezhető:
- a) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény.
- /4/ Falusias lakóterületen kivételesen sem helyezhető el:
- a) sportépítmény;
 - b) üzemanyag-töltő állomás.
- /5/ A falusias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépít és módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
Lf1	O	1000	18	30	4,5*	60	0,5
Lf2	O	K	K	K	K	30	0,5

O - oldalhatáron álló beépítés

* - lásd /13/ bekezdés

- /6/ Az építési övezet építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be a 5.§ /7-10/ bekezdések figyelembe vételével.
- /7/ Az Lf1 építési övezet építési telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben, az Lf1* övezetben legfeljebb 2 épületben helyezhető el.
- /8/ Az építési övezetben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként:
- a) járműtároló;
 - b) háztartással kapcsolatos tárolóépület;
 - c) barkács műhely;
 - d) műterem;
 - e) a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye;
 - f) a telken folyó mezőgazdasági tevékenység gazdasági épületei;
 - g) kereskedelmi-, szolgáltató épület
- helyezhető el.

- /9/ Új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése
- új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben;
 - önálló épületben, kizárólag jelen szabályzat elfogadását megelőzően épített főépület esetén;
- történhet.
- /10/ Az övezet területén állattartást szolgáló épületek, építmények és melléképületek csak akkor helyezhetők el, ha a területen a helyi önkormányzati rendelet az állattartást lehetővé teszi. Az állattartási rendelet megalkotásáig állattartó épület elhelyezhető.
- /11/ A Szabályozási terven jelöltek szerint az építési telek be nem építhető részén (lásd: fogalommagyarázat) épület nem helyezhető el. Kizárólag a telkek utcafronti telekrésze építhető be a Szabályozási terven jelöltek szerint. A beépítési százalék és a minimális zöldfelület megállapításakor a telek be nem építhető részét figyelmen kívül kell hagyni.
- /12/ Az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság földszintes gazdasági épületek esetében 7,5m, amennyiben az a főépület által a közterület irányából takart és nem rontja a településképet.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület 20.§

- /1/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, a Szabályozási terven Gksz jellel szabályozott építési övezet, amely elsősorban nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek lehelyezésére szolgál.
- /2/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen önálló épületként elhelyezhető:
- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület;
 - a gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb kétlakásos lakóépület;
 - igazgatási, egyéb irodaépület;
- /3/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen kivételesen elhelyezhető:
- egyéb közösségi, szórakoztató épület;
 - sportépítmény.
- /4/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen kivételesen sem helyezhető el:
- parkolóház, üzemanyagtöltő állomás.
- /5/ A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítési módja	Kialakítható legkisebb terület (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
Gksz1	SZ	1500	30	35	6,0	40	0,8
Gksz2	SZ	3000	30	30	6,0	40	0,7

SZ- szabadonálló beépítés

* - lásd /8/ bekezdés

- /6/ Az építési övezet építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be, az 5. § /7-10/ bekezdések figyelembevételével.
- /7/ Az építési övezet területén több fő funkciójú épület is építhető.

- /8/ Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen épület csak a telekhatártól legalább 5 m-re helyezhető el.
- /9/ Az építési övezetben az építési engedélyezési eljárást a 5.§ /6/ bekezdésekben foglaltak szerinti elvi építési engedélyezési eljárás kell, hogy megelőzze.
- /10/ Földszintes gazdasági épület esetében ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb építménymagasság szükséges, az építési övezetben előírt legnagyobb megengedhető építménymagasság 3 méterrel túlléphető.
- /11/ Az építési övezet területén a kialakítható legkisebb telekterület másfélszeresét meghaladó telekméret esetén a beépítési mérték számításánál a kialakítható legkisebb telekterület másfélszerese feletti többletterületnek csak a fele vehető figyelembe, de a kialakuló beépítés így sem haladhatja meg a minimális teleknagyság esetében engedélyezhető beépítettséget (lásd: Fogalommagyarázat) kétszeresét.

Ipari gazdasági terület **21.§**

- /1/ Az ipari gazdasági terület ipari terület a Szabályozási terven Gip jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban ipari létesítmények elhelyezésére szolgál.
- /2/ Ipari gazdasági terület ipari területen önálló épületként elhelyezhető:
 - a) ipari tevékenységi célú épületek;
 - b) az ipari tevékenységhez kapcsolódó igazgatási és szociális épület.
- /3/ Ipari gazdasági terület ipari területen önálló főépületként kivételesen elhelyezhető:
 - a) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakóépület.
- /4/ Az ipari gazdasági terület ipari terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítési módja	Kialakítható legkisebb területe (m²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
Gip	SZ	2ha	60	30	6,0*	40	0,8

SZ - szabadonálló beépítés

* - lásd /7/ bekezdés

- /5/ Az építési övezet építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be, az 5.§ /7-10/ bekezdések figyelembevételével.
- /6/ Az építési övezet területén több fő funkciójú épület is építhető.
- /7/ Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság, ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb építménymagasság szükséges 9,0m.
- /8/ Az építési övezet területén új épület elhelyezésének építési engedélyezési eljárását az 5.§ /6/ bekezdésben foglaltak szerinti elvi építési engedélyezési eljárás kell, hogy megelőzze.
- /9/ Ipari gazdasági terület ipari területen épület csak a telekhatártól legalább 10 m-re helyezhető el.
- /10/ Az építési övezetben a teljes telekméret minden 200 m²-e után 1 db lombhullató fa ültetendő, min. 16/18-as törzskörmérettel.
- /11/ Az építési övezetben a minimális zöldfelületi mértéken belül, a telekhatárok mentén min. 10 m-es sávban többszintű növényzet (gyep-, fa- és cserjeszint) telepítése kötelező.

Különleges területek

22.§

- /1/ Különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt káros hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük (zöldfelületi jellegük) miatt a következők:
- a) mezőgazdasági üzemi terület (K-mü)

Különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület

23.§

- /1/ A mezőgazdasági üzemi terület, a Szabályozási terven K-mü jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban az állattartást szolgáló állattartó majorok, valamint egyéb jelentős környezeti hatással járó mezőgazdasági üzemi létesítmények elhelyezésére szolgál.
- /2/ Az építési övezetben önálló épületként elhelyezhető:
- a) állattartó épület és kiszolgáló épületei;
- b) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakóépület;
- c) egyéb mezőgazdasági üzemi létesítmények;
- d) a területen folytatott tevékenységhez kapcsolódó igazgatási és szociális épület.
- /3/ A mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépít és módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
K-mü	SZ	2ha	60	30	6,0	40	0,8

SZ - szabadonálló beépítés

* - lásd /8/ bekezdés

- /4/ Az építési övezet építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be, az 5. § /7-10/ bekezdések figyelembevételével.
- /5/ Az építési övezet területén több fő funkciójú épület is építhető.
- /6/ Az építési övezet területén legfeljebb 2 építményszintű épület helyezhető el.
- /7/ Ha az alkalmazott technológia nagyobb építménymagasságot követel meg az övezetben előírt legnagyobb megengedhető építménymagasság földszintes épület esetén 9,0m.
- /8/ Az építési övezetben épület csak a telekhatártól legalább 10 m-re helyezhető el.
- /9/ Az építési övezetben a teljes telekméret minden 200 m²-e után 1 db lombhullató fa ültetendő, min. 16/18-as törzskörmérettel.

Beépítésre nem szánt területek

24.§

- /1/ A település területén a beépítésre nem szánt területek az építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységek közé sorolandók:
- a) Különleges beépítésre nem szánt területek
Temető (Kk-T)

Bánya	(Kk-B)
Szennyvíztisztítómű	(Kk-Sz)
b) Zöldterület	(Zkp, Zkk)
c) Erdőterületek	
Védelmi (védett és védőerdő)	(Ev1, Ev2)
Gazdasági erdő	(Eg)
d) Mezőgazdasági területek:	
Általános mezőgazdasági terület - szántó	(Má1, Má3)
Általános mezőgazdasági terület - gyepl	(Má2, Má4)
e) Vízgazdálkodási terület	
Vízfelszín	(Vv)
f) Közlekedési és közmű terület	
Közúti	(Kou)
g) Természetközeli terület – ösgyep	(Tk-gy)

Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető

25.§

- /1/ Különleges beépítésre nem szánt terület - temető a Szabályozási terven Kk-T jellel szabályozott övezet, amely elsősorban a temetkezés kegyeleti épületei, s azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál.
- /2/ Különleges beépítésre nem szánt terület - temető övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépít és módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
Kk-T	SZ	K	K	2	4,5*	70	0,02

SZ - szabadonálló beépítés

* - Lásd /6/ bekezdés

- /3/ Az övezet telkein több fő funkciójú épület építhető.
- /4/ Az övezetben legfeljebb F+T építményszintű épület helyezhető el.
- /5/ A temető körül min. 5 m széles háromszintű növénytakarás biztosítandó, területén csak urnasíros temetkezés végezhető.
- /6/ Harangtorony, illetve harangláb építése esetén az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság 3 méterrel túlléphető.
- /7/ A meglévő temetők telke tovább nem osztható.

Különleges beépítésre nem szánt terület - Bánya

26.§

- /1/ Különleges beépítésre nem szánt terület – bánya a Szabályozási terven Kk-B jellel szabályozott övezet, amely kizárólag az ásványvagyron (homok, kavics) kitermeléséhez szükséges építmények, valamint a termelő tevékenységet kiszolgáló gazdasági, igazgatási és szociális épületek elhelyezésére szolgál.

- /2/ Különleges beépítésre nem szánt terület – bánya övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépít és módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
Kk-B	SZ	1HA	50	2	4,5	30	0,02

SZ - szabadonálló beépítés

- /3/ Az övezet területén bányászati tevékenység csak abban az esetben folytatható, ha a bányászati tevékenység felhagyását követően a terület bányatóként való hasznosítása rekultivációs tervben rögzített.

Különleges beépítésre nem szánt terület – Szennyvíztisztító 27.§

- /1/ Különleges beépítésre nem szánt terület - szennyvíztisztító a Szabályozási terven Kk-Sz jellel szabályozott övezet, amely kizárólag a szennyvízelhelyezés és tisztítás törvényben előírt módon történő elvégzéséhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.
- /2/ A különleges terület szennyvíztisztító terület övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépít és módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
Kk-Sz	SZ	1500	30	2	4,5	60	0,05

SZ- szabadonálló beépítés

- /3/ Az övezet területén minimális zöldfelületi mértéken belül, a telekhatárok mentén min. 5 m-es sávban többszintű növényzet (fa- és cserjesor) telepítése kötelező.

Zöldterület 28.§

- /1/ Zöldterület, közpark, közkert a Szabályozási terven Zkp és Zkk jellel szabályozott övezet, mely növényzettel fedett, elsősorban pihenést, kikapcsolódást, játszást szolgáló közterület.
- /2/ Zkp övezetben elhelyezhető:
- a pihenést, szabadidő eltöltést és testedzést szolgáló építmény;
 - a terület fenntartásához szükséges épület, építmény és közművek,
 - vendéglátó épület.

- /3/ Zkp jelű övezetben az épületek szabadon álló módon, legfeljebb 2%-os beépítettséggel (lásd: fogalommagyarázat), 4,5 m-es építménymagassággal helyezhetők el.
- /4/ Zkk jelű övezetben a szabadidő eltöltését szolgáló, épületnek nem minősülő pihenési, sportolási célú és játszótéri létesítmények és köztárgyak helyezhetők el.
- /5/ Zkk jelű övezetben épület nem helyezhető el.
- /6/ A zöldterület legalább 75%-át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani, melynek legalább 1/3-át többszintű növényzetnek kell alkotnia.
- /6/ Az övezet területein közlekedési, föld feletti közmű- és hírközlési hálózatok, létesítmények és berendezések – gyalogos és kerékpárutak illetve közvilágítás kivételével – valamint reklámtáblák nem helyezhetők el.
- /7/ A zöldterületen csak a táj jellegéhez és ökológiai adottságaihoz alkalmazkodó – betegséget nem okozó – növények telepíthetők.
- /8/ A településen található zöldterületek területe nem csökkenthető, fel nem osztható.
- /9/ Az övezet területén csak az EU-s szabványoknak megfelelő létesítmények és köztárgyak helyezhetők el.

Erdőterület

29.§

- /1/ A szabályozási terven erdőterület az E jellel szabályozott erdő művelési ágú, illetve a terv szerint erdősítésre javasolt ingatlanok területe.
- /2/ A közigazgatási területen lévő erdőterületek elsődleges rendeltetésük szerint
 - a) védelmi (Ev),
 - b) gazdasági (Eg)
 erdők lehetnek.
- /3/ Az erdő művelési ág létrejöttéig a területeken az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható.
- /4/ Az erdőterületen kerítés csak erdőgazdálkodási, vadvédelmi vagy természetvédelmi céllal létesíthető.
- /5/ Az erdőterületen csak olyan erdőgazdasági és egyéb más tevékenység folytatható, amely az erdő rendeltetését nem zavarja.

Erdőterület – védelmi erdők terület

30.§

- /1/ A védelmi rendeltetésű erdőterületek a szabályozási terven Ev jellel jelölt területek (Ev1 – védőerdő, Ev2 - védett erdő), melyek elsődlegesen a természeti környezet és különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgálnak.
- /2/ Az övezetben épület nem helyezhető el.
Az OTÉK-ban felsorolt építmények – távközlési és energetikai magas építmény, adótorony, antenna kivételével – akkor helyezhetők el, ha az erdő természeti értékeit és védelmi rendeltetését nem zavarják.
- /3/ Az Ev2 övezetben, a folyamatos borítottság érdekében, csak természetszerű, az erdő többcélú rendeltetését figyelembe vevő kíméletes erdőgazdálkodás és természetes módszerű erdőfelújítás végezhető, amennyiben a talajadottságok lehetővé teszik.
- /4/ Az övezetbe tartozó erdőterületeken legkevesebb 85%-ban zárt faállományú erdők telepítendők. A fennmaradó rész gyepes, cserjés felületként alakítható ki. Ev2 övezetben, amennyiben a talajadottságok lehetővé teszik, az új telepítésnél kizárólag honos fajok használhatók.

Erdőterület – gazdasági erdők területe

31.§

- /1/ A gazdasági rendeltetésű erdőterületek a Szabályozási terven Eg jellel jelölt területek, amelyeken a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek (lásd: Fogalommagyarázat) előállítása és hasznosítása.
- /2/ Gazdasági erdőterületen az erdő rendeltetésének megfelelő erdő- és vadgazdálkodási célú épületek, építménye helyezhetők el. Az épület elhelyezés feltételei:
 - c) a beépíthető telek területe legalább 100.000 m² (10 ha),
 - d) a beépítés módja: szabadon álló,
 - e) a beépítés mértéke legfeljebb 0,5%,
 - f) az építménymagasság legfeljebb 4,5 m.
- /3/ A gazdasági erdőterületen szakszerű, természetkímélő erdőgazdálkodást kell folytatni.

Mezőgazdasági terület

32.§

- /1/ A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint esetenként lakó funkciót is kielégítő épületek helyezhetők el.
- /2/ Az egyes mezőgazdasági övezetekben az övezeti szabályozásnál kisebb telkeken épület nem helyezhető el.
- /3/ A mezőgazdasági területen a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő épületek, építmények építhetők.
- /4/ A mezőgazdasági területen az új épületek körül takaró fásítást kell létesíteni.
- /5/ A mezőgazdasági területen a szélerozió elleni védelem és a helyi klíma javítása céljából mezővédő erdősávok, fasorok telepítendők.
- /6/ Meglévő épület a telek méretétől függetlenül felújítható, de bővíteni csak az adott övezet előírásainak megfelelően lehetséges.
- /7/ Mezőgazdasági területen gyeperdő, vízfelület, sportolási célú gyeperdő létesíthető.

Általános mezőgazdasági terület (Má)

33.§

- /1/ Általános mezőgazdasági területbe az Má jellel szabályozott árutermelésre alkalmas szántó, gyümölcssterületek, egyéb ültetvényterületek, illetve az elsődlegesen természetvédelmi rendeltetésű gyepterületek tartoznak.
- /2/ Az általános mezőgazdasági területek a felhasználás és az építés feltételeit és módját meghatározó besorolás szerint:
 - a) általános mezőgazdasági terület – szántó (Má1)
 - b) általános mezőgazdasági terület – gyeperdő (Má2),
 - c) általános mezőgazdasági terület – szántó (Má3),
 - d) általános mezőgazdasági terület – gyeperdő (Má4),
- /4/ A Szabályozási terven Má1 jellel jelölt övezet szántóföldi művelésre, illetve ültetvény létesítésére kijelölt terület. Az övezetben épületek, építmények tilos.
- /5/ A Szabályozási terven Má2 jellel jelölt övezet elsődlegesen a gyeperdőművelésű terület. Az övezetben épületek, építmények elhelyezése tilos.
- /6/ A Szabályozási terven Má3 jellel jelölt övezet elsődlegesen nagyüzemi jellegű árutermelésre kijelölt terület, ahol elsősorban szántóföldi művelés, illetve ültetvény telepítés, gondozás végzhető. Az övezetben a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódóan a növénytermesztés és az azzal kapcsolatos szolgáltatás, terményfeldolgozás, tárolás építményei, valamint lakófunkciójú épület létesíthető.

- /7/ Az M3 jelű övezetben az építmény elhelyezés feltételei a következők:
 - a) a legkisebb beépíthető telek 20.000 m² (2 ha),
 - b) a beépítés módja szabadon álló (több épület létesíthető),
 - c) a beépítés mértéke legfeljebb 2%,
 - d) a megengedett maximális építménymagasság 4,5 m,
 - e) a beépíthető alapterület legfeljebb 1000 m²,
- /8/ Az M3 jelű övezetben az OTÉK szerinti birtokközpont (lásd: Fogalommagyarázat) kialakítható, amennyiben a mezőgazdasági birtoktest bizonyítottan létezik és legalább 30 ha (300.000 m²) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 10.000 m² (1 ha) kell legyen, a beépítés mértéke legfeljebb 20% lehet,
- /9/ A birtokközpont akkor hozható létre, ha a beépítés a szomszéd telkek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza és a telek közútról megközelíthető,
- /10/ A birtokközpont épületegyüttese körül 15 méter széles, többszintű erdősáv ültetendő a tájra jellemző, őshonos fajokkal.
- /11/ A Szabályozási terven M4 jellel jelölt övezet elsődlegesen gyepművelés, legeltető állattartás végezhető. Az övezetben a gyepgazdálkodás a környezetet nem károsító állattartás, továbbá az állattartáshoz kapcsolódó szolgáltatás, tárolás termékfeldolgozás építményei, valamint lakófunkciójú épületek létesíthetők. Az eltérő funkciók hagyományos tanya jelleggel több épületben is elhelyezhetők.
- /12/ Az M4 jelű övezetben az épület elhelyezés feltételei a következők:
 - a) a beépíthető telek területe legalább 30.000 m² (3 ha),
 - b) a beépítés módja szabadon álló (több épület is építhető),
 - c) a beépítés mértéke legfeljebb 2,0%,
 - d) a megengedett építménymagasság 4,5 m,
 - e) a beépíthető alapterület legfeljebb 800 m².
- /13/ Az M4 jelű övezetben az OTÉK szerinti birtokközpont (lásd: Fogalommagyarázat) nem alakítható ki.

Vízgazdálkodási terület

34.§

- /1/ Vízgazdálkodási terület a Szabályozási terven V jellel jelölt övezet.
- /2/ A Vv jellel szabályozott övezet a folyóvizek, tavak, időszakosan vízzel borított területek és vízelvezető csatornák medre és parti sávja.
- /3/ A vízgazdálkodási területeken a vízgazdálkodással és a természetvédelemmel kapcsolatos létesítmények helyezhetők el.
- /4/ A vízfolyások, csatornák mellett 6,0-6,0 méter szélességű kezelősáv biztosítandó, amelybe a galéria-növényzetten kívül más nem helyezhető el.
- /5/ A vízgazdálkodási területeken kiemelt figyelemmel kell lenni a vizek védelmére és a természetközeli állapot kialakítására. A vizek minőségét veszélyeztető tevékenység nem folytatható.

Természetközeli terület

35.§

- /1/ Természetközeli terület a Szabályozási terven Tk jellel szabályozott patak menti ősgyep, lág és nádas területek.
- /2/ Természetközeli terület övezetben épület, építmény elhelyezése tilos.

- /3/ Természetközeli terület övezetben nem folytatható olyan tevékenység, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, természetközeli ökoszisztémát, egyéb természeti képződményt veszélyeztet, illetve a tájképi jelleget megváltoztatja.

Közlekedési terület

36.§

- /1/ Közlekedési terület a szabályozási terven a „Köu” vagy „Kök” jellel jelölt területfelhasználási egység, melyhez közlekedést szolgáló területek, közlekedési területek tartoznak.
- /2/ A magánutak kialakítását telekalakítási terv készítése során kell meghatározni, jelen előírások, és az érintett szakhatóságok állásfoglalásának figyelembe vételével. A települések területén 6,0 m szélesség alatt magánút nem alakítható ki.
- /3/ Az építési (szabályozási) szélességen belül a – a közlekedésbiztonságot figyelembe véve – közmű létesítmények, valamint utcabútorok, a közművek létesítményei és berendezései helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.
- /4/ Kisberzseny közlekedési területeinek lehatárolását és övezeti tagolódását a Szabályozási terv (belterületi SZT-K1 és külterületi SZT-2 tervlap) tartalmazza:

Út	Közlekedési terület jele	kategória	Közlekedési terület szélessége	Védőtávolság	
				belterület	külterület
8 sz. főút	Köu-1	I. rendű főút K.IV.A	Meglévő (16-24 m)	-	100m- 100m
73184 j. bekötő út	Köu-2	összekötőút K.V.A.	Meglévő (10-16 m)	-	50m-50m
Kisberzseny- Veszprémgals a közötti településközi út	Köu-2	összekötőút K.V.A.	Tervezett (16 m)	-	50m-50m
Tervezett összekötő út	Köu-2	összekötőút K.V.A.	Tervezett (16 m)	-	50m-50m
Árpád utca	Köu-4	gyűjtőút B.V. c-C,D.	Meglévő (10-16 m)	-	-
Lakó és kiszolgáló utak	Köu-10	lakóút B.VI. d- A,B,C.	Meglévő (8-18 m) Tervezett (8 és 16 m)	-	-
Egyéb feltáró mezőgazdasági és ipari kiszolgáló utak	Köu-8	Egyéb kiszolgáló út K.VI. B,C	Meglévő (4-12 m)	-	-
Vasút	Kök		Meglévő (16-24 m)	-	50m-50m

- /5/ A mező- és erdőgazdasági üzemi utak, külterületi utak, dűlőutak mentén a tengelytől mért 6,0-6,0 m sávon belül építmény, műtárgy nem helyezhető el.

- /6/ A tűzoltóság vonulása és működése céljára az építményekhez olyan utat, ill. területet kell biztosítani, amely alkalmas tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működésére, megfordulására.
- /7/ Az utak burkolatának kialakításakor és a tűzcsapok elhelyezésekor figyelemmel kell lenni, hogy a tűzcsapról a tűzoltó gépjárművek részére úgy kell felállási helyet biztosítani, hogy azok mellett legalább egy nyomsávú közlekedési út szabadon maradjon.
- /8³

IV. FEJEZET

KÖZMŰ TERÜLETEK, KÖZMŰELLÁTÁS

37.§

- /1/ Közterületen a közműhálózatokat, közműlétesítményeket a vonatkozó szabványoknak, ágazati előírásoknak, eseti szakhatósági, illetve üzemeltetői előírásoknak megfelelően kell elhelyezni, az adott szabályozási szélességen belül.
- /2/ A közműlétesítmények térszín alatti elhelyezésére vonatkozóan az OTÉK, valamint a vonatkozó szabványok előírásait kell figyelembe venni.
- /3/ Az elkészült közcstornába csapadékvizet, állati eredetű hígtrágyát vezetni tilos.
- /4/ A területen szükséges oltóvizet föld feletti tűzcsapokról kell biztosítani. A tűzcsapok távolsága a védendő létesítménytől 100 m-nél nagyobb és 5 m-nél kisebb nem lehet.
- /5/ Kút csak az egyéb jogszabályokban rögzített feltételek megléte esetén létesíthető.
- /6/ Az élővízfolyások és mellékágaik mindkét oldalán 6-6 méteres üzemeltetési és fenntartási sáv biztosítandó. Időszakos vízfolyások, árkok esetében ez az érték 3-3 méter.
- /7/ A közterületek megvilágítását kategóriába sorolásuknak megfelelő módon kell biztosítani.
- /8/ A meglévő nem közterületen vezetett közüzemű ellátó vezetékek, vízvezető árkok helyigényét - ha azok építési korlátozást nem jelentenek - szolgalmi jogos bejegyzéssel kell fenntartani. Építési korlátozás esetén azokat közterületre kell áthelyezni. A szolgalmi átvezetés tényét az illetékes földhivatalokban, a földrészletek tulajdoni lapjára be kell jegyeztetni.
- /9/ Bármilyen okból feleslegesé vált közműhálózatot el kell bontani. Funkcióját veszített vezeték a földben nem maradhat.

V. FEJEZET

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ

Sajátos jogintézmények

38.§

- /1/ A beültetési kötelezettséggel terhelt ingatlanokat a Szabályozási terv és az 3. sz. melléklet tartalmazza.

³Hatályon kívül helyezte a 8/2015.(XI.30.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése. Hatálytalan 2015. november 30. napjától.

VI. FEJEZET
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

39.§

- /1/ E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
/2/ Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Kisberzseny, 2009. szeptember 11.

Ferenczy Lajos
polgármester

Dr.Bíró Eszter
körjegyző

Kihirdetési záradék:

A rendeletet 2009. szeptember 18. napján kihirdettem.

Tüskevár, 2009. szeptember 18.

Dr. Bíró Eszter
körjegyző

1. sz. melléklet
- Fogalommagyarázat

E rendelet alkalmazásában:

1. **Beépítettség:** a bruttó földszinti alapterület és a telekterület hányadosa.
2. **Birtokközpont:** A mezőgazdasági területen több önálló telekből az 1. számú melléklet 55/A. pontja szerinti birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 3%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtok-központ), ha a telek területe legalább a 10 000 m²-t eléri és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással illetőleg azt nem veszélyezteti. A birtok-központ telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg.
3. **Erdei termékek:** Fa erdei termékek: faanyag, szaporítóanyag, karácsonyfa, bot, vessző, díszítőgally. „Nem fa” erdei termékek: gomba, vadgyümölcs, gyógynövény, vadhús.
4. **Építési határvonal:** a telek előkertjét, oldalkertjét és hátsókertjét meghatározó vonalak.
5. **Építési hely (telek beépíthető része):** az építési teleknek az elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalai által körülhatárolt területrésze, amelyen - a védőtávolságok megtartásával - az övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig az épület(ek) elhelyezhető(k).
6. **Épületszélesség:** Az épület rövidebbik homlokzatának szélessége. Az utcai homlokvonallal szélességéhez hozzá kell számítani azokat az oldalirányú épületkiugrásokat is, amelyeket az utcai homlokvonallal síkjára állított 45 fokos egyenes érint.
7. **Fekvő telek:** a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
8. **Házikert:** a lakótelek Szabályozási tervben kertként szabályozott, be nem építhető része, amelyen elsődlegesen a saját ellátást szolgáló kerti növények (zöldségfélék, gyümölcs,

szőlő) és az állatok takarmányául szolgáló növények (kukorica) termesztetők, illetve a lakók pihenését szolgáló díszkert alakítható ki.

9. **Homlokzatmagasság (H):** az építmény terepcsatlakozása feletti vetületének átlagos magassága, melynek számítása során figyelmen kívül kell hagyni.
 - a. a kémények, szellőzőkürtök, tetőszelvények magasságát,
 - b. a vizsgált homlokzatfelülettől 12 m-nél távolabbi (hátrább álló) építményrészeket,
 - c. a vizsgálat homlokzatfelület vízszintes összhosszának egyharmadát meg nem haladó összhosszúságú és legfeljebb 3 m magasságú tetőfelépítmény, építményrész, attika, álló tetőablak,
 - d. terepbevágás mögötti homlokzatrész magasságát, továbbá
 - e. a magastető és oromfalainak 6 m-t meg nem haladó magasságú részét. A gömb, félgömb, donga vagy sáttortető alakú építmények („tetőépítmények”) homlokzatmagasságát, ha az a 12 m magasságot nem haladja meg.
10. **Jelentős zavaró hatás:** különlegesen veszélyes (tűz-, robbanás-, fertőző-veszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó tevékenységből eredő hatás
11. **Jó mezőgazdálkodási gyakorlat:** célja a vizek nitrátszennyezésének megelőzése, csökkentése oly módon, hogy biztosítani lehessen a növények optimális tápanyagellátását, valamint a talajok termékenységének fenntartását, ugyanakkor be kell tartani a trágyázásra, trágyakezelésre, erózióvédelemre, öntözésre vonatkozó előírásokat.
12. **Kialakult telek:** Azon tömbbe tartozó építési telkek vagy telkek összessége, amelyek felosztása már megtörtént, tovább nem oszthatók, telekalakítás telekegyesítésen kívül nem végezhető. Telekhatárkorrekció esetén az érintett telek területe maximum 10%-ban módosulhat.
13. **Kialakult beépítési mód:** A település már beépült részén történelmileg kialakult beépítési mód, mely nem határozható meg egyértelműen, oldalhatáron álló, vagy szabadon állóként. A kialakult beépítési módhoz való alkalmazkodás új épület építése esetén is megengedett.
14. **Nem jelentős zavaró hatás:** minden olyan tevékenységből fakadó hatás, mely a környezetét kevésbé zavarja zajjal, bűzzel, környezetszennyező kibocsátással.
15. **Nyúlványos (nyeles telek):** olyan telek, mely telekmegosztás során jön létre, úgy hogy a megosztást követően kialakul egy, a közterülettel továbbra is homlokvonalával kapcsolódó telek (visszamaradó telek) és egy „hátsó” telek (nyeles telek), mely a közterülethez mindössze egy, min. 3 m széles teleknyúlvánnyal kapcsolódik.
16. **Óriásplakát:** elemeiben vagy összességében a DIN AO méretet meghaladó méretű plakát.
17. **Rekultivációs terv:** hulladéklerakók, tájsebek környezetvédelmi előírásoknak megfelelő felszámolására, tájba illesztésére és további hasznosítására vonatkozó dokumentáció, amelyet a területileg illetékes hatóságok számára kell benyújtani.
18. **Alternatív szennyvíztisztítási technológia:** olyan szennyvízkezelési technológia, amely a települési szennyvizek nem közműves elvezetésére-tisztítására és elhelyezésére szolgál, a közműves szennyvízelvezetéssel-és tisztítással egyenértékű környezetvédelmi megoldást biztosít. A szennyvizek tisztítása biológiai módszerekkel történik.
19. **Telek be nem építhető része:** a telek azon része ahol épület nem helyezhető el.
20. **Telektömb:** A telkek olyan csoportja, amelyet minden oldalról közterület vagy részben más beépítésre nem szánt terület határolt. (Építési tv. 2.§, 25. pont.)
A tömb határait jelentheti tehát a közterületi határ (meglévő szabályozási vonal), a belterülethatár, az igazgatási határ, valamint beépítésre nem szánt terület határa is.
21. **Tömör kerítés:** Olyan kerítés, melynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 50%-nál nagyobb mértékben korlátozott.

22. **Zárt kerítés:** A település területén történetileg kialakult kerítések kapubálványokkal, pillérekkel tagolt, tömör falazott kerítés (kő, tégl) deszka vagy kovácsoltvas kapukkal, melyek áttetsző felületeinek arány max. 70%.

2. sz. melléklet – Belterületbe vonható területek

- 06 hrsz

3. sz. melléklet – Sajátos jogintézmények

Beültetési kötelezettség:

- 064/2 hrsz