

## IV. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT TERVEZETE

### BAZSI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../2019. (...) SZÁMÚ ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE BAZSI KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

Bazsi Község Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontja és 32. cikk (2) bekezdés szerinti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 6/A. § (1) bekezdés aa) pontjában és 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a 2013. január elsejétől érvényes OTÉK előírásainak megfelelően, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (4) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, és a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló ..... (.....) számú határozat szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

### I. Fejezet

#### A rendelet alkalmazásának általános előírásai

##### 1. A rendelet hatálya

###### 1. §

A rendelet hatálya Bazsi Község közigazgatási területére terjed ki.

##### 2. Értelmező rendelkezések

###### 2. §

A rendelet alkalmazásában:

1. Melléképület: a fő rendeltetési egységhez tartozó, egyéb kiegészítő, kiszolgáló helyiséget (például tároló, mosókonyha, szárító, nyárikonyha, stb.) magába foglaló önálló épület, ami nem minősül melléképítménynek.

2. Toronyszerű építmény: olyan építmény, amelynek bármely egymásra merőleges két irányból felvett homlokzati megjelenésénél érvényes, hogy függőleges irányban mért kiterjedése a vízszintes irányban mért kiterjedésének négyszeresét eléri.

3. Védőzöld: a káros környezeti hatások mérséklését szolgáló, védelmi célú zöldfelület.

4. Zavaró hatású tevékenység: A falusias lakóterület építési övezeteiben olyan gazdasági célú tevékenység, mely jellemzően nem csak a helyi lakosság ellátását szolgáló, nagy forgalmat vonzó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, raktározási, kézműipari, iroda, mező- és erdőgazdasági, rendeltetés, és működése során nem elégíti ki a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.

5. átépítés: az épületek épületmagasságát, tetőhajlásszögét, burkolati anyagait valamint fő szerkezeti elemeit megváltoztató építési tevékenység.

6. Kézműipari rendeltetésű építmény: Olyan építmény, ahol nem gépi technológiával állítanak elő termékeket, ahol a kézi munka a jellemző.

### 3. Szabályozási tervlap

#### 3. §

- (1) A HÉSZ mellékletét képezi az SZT jelű Szabályozási tervlap,
- (2) A szabályozás alapelemei:
  - a) szabályozási vonal és szabályozási szélesség,
  - b) övezet, építési övezet azonosítója, jele, paramétere és határa,
- (3) Más magasabb szintű jogszabállyal megállapított kötelező szabályozási elemek:
  - a) védőterületek, védőtávolságok, védősávok
  - b) műemlék jele és a műemléki környezet határa,
  - c) nyilvántartott régészeti lelőhely határa,
  - d) országos ökológiai hálózat övezeteinek lehatárolása
  - e) tájképvédelmi szempontból kiemelt övezet lehatárolása
  - f) Országos jelentőségű védett természeti területek lehatárolása és helye (ex lege természetvédelmi terület)
- (4) A Szabályozási Terv - a Szabályozási tervlapok - tartalma:
  - a) Kötelező szabályozási elemek:
    - aa) közigazgatási határ
    - ab) belterületi határ
    - ac) szabályozási vonal
    - ad) övezethatár
    - ae) beépítésre szánt terület határa
    - af) építési övezet, övezet jele
    - ag) védőterület határa
    - ah) műemlék
    - ai) műemléki környezet határa
    - aj) régészeti terület határa
    - ak) ex lege természetvédelmi terület határa
    - al) európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (Natura2000) természetmegőrzési területek határa
    - am) ökológiai hálózat övezeteinek határa
    - an) tájképvédelmi szempontból kiemelt övezet határa
  - b) Irányadó szabályozási elemek:
    - ba) kerékpárút

## II. Fejezet

### Közterület alakítására vonatkozó általános előírások

#### 4. Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata

##### 4.

- (1) A közterületen elhelyezhető építményekkel szembeni követelmények:
  - a) Megengedett legnagyobb épületmagasság árusító pavilon esetében: 3,5 m, legnagyobb alapterület 4 m<sup>2</sup>. A gyalogos forgalmat nem zavarhatja, épület bejárata elé nem helyezhető, építménytől legalább 1,20 m-re, a tűzrendészeti előírásokat is figyelembe véve helyezhető el.
- (2) A közterületeket az akadálymentes közlekedés előírásainak megfelelően kell kialakítani.

#### 5. Belterületbe vonandó területek szabályozása

##### 5. §

- (1) A belterületbe-vonásra tervezett területeket a településszerkezeti terv és a belterületi szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A belterületi határ változtatása szabályozási terv alapján lehetséges.

### III. Fejezet

#### Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások

##### 6. Művi értékek védelmének általános előírásai

###### 6. §

- (1) Az országos műemléki védelem alatt álló építményt és műemléki környezetét az SZT jelű szabályozási tervlap jelöli.
- (2) A helyi védettséggel érintett területek, építmények esetén a külön vonatkozó önkormányzati rendelet állapítja meg a rendelkezéseket és követelményeket.

##### 7. Régészeti lelőhelyek védelme

###### 7. §

- (1) A település közigazgatási területén lévő régészeti lelőhelyek lehatárolását az SZT jelű szabályozási tervlap tartalmazza.
- (2) Régészeti lelőhelyekre vonatkozó - a kulturális örökség védelméről szóló - törvény és a hozzájuk kapcsolódó rendeletek előírásai kötelezően betartandók.
- (3) A régészeti lelőhelyeket a 2. sz. függelék tartalmazza.

### IV. Fejezet

#### A táj és természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

##### 8. A természeti értékvédelem általános előírásai

###### 8.

- (1) A település közigazgatási területén az alábbi természeti értékvédelmi területek kerülnek kijelölésre:
  - a) Országos ökológiai hálózat területei (magterület, ökológiai folyosó,);
  - b) európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (Natura2000) természetmegőrzési területek
  - c) Országos jelentőségű ex-lege védett természeti terület (lápok).
- (2) Természeti értékvédelem alatt álló területen épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját (amennyiben arról külön kezelési és fenntartási útmutató nem rendelkezik) egyedileg úgy kell meghatározni, hogy a természeti értékek megóvása mellett egyben a táj jellegéhez – történetileg kialakult szerkezetéhez, használatához és hagyományaihoz - is igazodjon.

### V. Fejezet

#### Környezetvédelmi előírások

##### 9. Földvédelem

###### 9. §

- (1) A földmozgatással járó építési-, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során:
  - a) a kitermelt humuszt és az általajt egymástól elkülönített területen kell tárolni újrahasznosításig,
  - b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet,
  - c) az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni.
- (2) A pincék, pincerendszerek feltöltésére (visszatöltésre) szennyezett anyag nem használható.

##### 10. A vizek védelmének általános előírásai

###### 10. §

- (1) A település közigazgatási területén szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem lehetséges. Belterületeken a szennyvíz csak közcatornába, annak kiépítéséig zárt tárolóba vezethető. Külterületen a gazdasági övezetek kivételével, ha a szennyvíz közcatornába nem vezethető, zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető. Egyedi szennyvíztárolóból a folyékony kommunális hulladék a kijelölt leürítőhelyen helyezhető el.
- (2) A szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek) csak megfelelő előtisztítás és a minőség ellenőrzés után engedhetők a befogadóba.

- (3) Felszíni víztől, vagy ivóvíznyerőhelytől számított 100 m-en belül állattartó telephez trágyatároló nem létesíthető
- (4) Az önkormányzati engedélyezésű sekélymélységű (talajvizet termelő), 500 m<sup>3</sup>/év kitermelt vízmennyiséget meg nem haladó, kizárólag házi vízigényt kielégítő kutaknál a megengedett legnagyobb kútmélység (talpmélység) 50 m. A kutak létesítésénél a különböző építményektől és létesítményektől való minimális védőtávolságok: lakó épülettől 15 m; melléképülettől 5 m; istállótól 10 m azonos réteget beszűrőző szomszédos kúttól 25 m.
- (5) A vízminőség-védelmi területen belül:
- 15,0 m-nél nagyobb talpmélységű ásott kút, különálló árnyékszék, állattartó-telep, gombakomposztálótelep nem létesíthető.
  - nem burkolt felületen hulladék, potenciálisan szennyező anyag ideiglenesen sem helyezhető el.
  - a 250 m<sup>2</sup>-nél nagyobb felületű parkolási célú burkolt felületekről a csapadékvíz elvezetése csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül történhet.
- (6) A vízminőségvédelmi, vagy szennyeződésre érzékeny területen belül állattartó telepek trágyatároló építményeket a felszín alatti vizek minőségének védelmére vonatkozó, külön jogszabályokban foglalt előírásoknak megfelelően az alábbi kiegészítő szabályok betartásával lehet elhelyezni:
- Hígtrágya trágyalé, csurgalékvíz tárolására kialakítására vonatkozó előírások: e célra kizárólag szivárgásmentes, szigetelt tartály, medence létesíthető. A tárolótartály, medence anyagának a korrózió ellen kell állni, aminek élettartama legalább 20 év. A tárolóhelynek legalább 4 havi hígtrágya, trágyalé, csurgalékvíz befogadására elegendő méretűnek kell lennie, hogy biztosított legyen a tilalmi időszakokban biztonságos tárolásuk.
  - Istállótrágya tároló kialakítására vonatkozó előírások: a tárolás szigetelt alapú, csurgalékvíz összegyűjtésére szolgáló gyűjtőcsatornákkal és aknával ellátott trágyatelepen létesíthető. A tárolókapacitásnak elegendőnek kell lennie legalább 8 havi istállótrágya tárolására.
  - Mélyalmos trágya - amennyiben nem ütközik más előírással - előzetes tárolás nélkül is kijuttatható, de abban az esetben, ha az előírások ezt nem teszik lehetővé, az istállótrágyával azonos módon kell tárolni és kezelni.
  - A karámföld tárolása az istállótrágyával azonos módon történhet. A karámok csurgalékvízének gyűjtését úgy kell megoldani, hogy az ne veszélyeztethesse a környezetet.
  - Ideiglenes trágyakazal, trágyaszarvas mezőgazdasági tábla szélén - legfeljebb 2 hónap időtartamra - olyan helyen alakítható ki elszivárgás elleni védelem nélkül, ahol
    - a talajvíz legmagasabb szintje 1,5 m alatt van,
    - felszíni víz nincs 100 m-en belül.Ideiglenes trágyakazal nem létesíthető vízjárta területen, alagcsövezett mezőgazdasági tábla szélén.
  - A silótakarmányok tárolására szolgáló silótereket szigetelt aljzattal kell készíteni. Az érlelés során keletkező silólevet a csurgalékvízhez hasonlóan szivárgásmentes, szigetelt aknában kell gyűjteni, felhasználása során ügyelni kell rá, hogy ne szennyezhesse a vizeket.

## 11. Levegőtisztaság védelem, zaj- és rezgésártalmak elleni védelem előírásai

### 11. §

- Belterületen a lakókörnyezetet zavaró nagy szállítás igényű, teherforgalmat gerjesztő, zajos, bűzös, kiporzással vagy egyéb szennyeződéssel járó zavaró hatású ipari-, kisipari létesítmények, üzemek építése, bővítése nem végezhető.
- Köztekedési zajjal terhelt területen az új épületek építése és a meglévő épületeken végzett építési tevékenység során a passzív akusztikai védelmet biztosítani kell. Az épületekbe olyan építőanyagok, szerkezetek építhetők be, melyek a zaj- és rezgésvédelmi követelményeknek (szabványoknak) megfelelnek.
- A belterületen és belterületi határtól valamint a vízfolyásoktól 500,00 méteres távolságban állattartó telep, komposztálótelep, siló nem létesíthető, a lakosságot zavaró, bűzhatással járó létesítmény nem telepíthető.

## 12. Hulladékgazdálkodás és ártalmatlanítás előírásai

### 12. §

- A település területén a kommunális hulladék szervezett gyűjtését és elszállítását, valamint a szelektív hulladékgyűjtést az önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletének megfelelően kell végezni.
- A veszélyes hulladék gyűjtéséről, üzemi gyűjtőben történő biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállításáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek kell gondoskodni. A telephelyen kívüli hulladéktárolás tilos.

## VI. Fejezet Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

### 13. Telekalakítás

#### 13. §

- (1) A település területén a telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani akkor lehet, ha a magánút, közhasználat céljára átadott területként és a közterületre vonatkozó rendelkezések szerint kerül kialakításra.

## VII. Fejezet Közművek előírásai

### 14. Általános közműellátási és elektronikus hírközlési előírások

#### 14. §

- (1) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni
  - a) a településképi megjelenésre,
  - b) a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
  - c) a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre.
- (2) Új út építése, út rekonstrukciója esetén (közforgalmú és magánút esetén egyaránt) gondoskodni kell.
  - a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
  - b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
  - c) a csapadékvizek elvezetéséről,
  - d) közforgalmi út esetén a közvilágítás, magán út esetén a térvilágítás megépítéséről.
- (3) 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 szakemberrel kell megoldani,
  - c) új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglévő (felszámolásra tervezett) és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.
- (4) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében
  - a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
  - b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét az adottságokat figyelembe véve lehetőleg úgy kell kijelölni, hogy
    - ba) 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.
    - bb) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.
- (5) A 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókéval, vagy zárt felszín közeli csapadékcatorna építésével kell megoldani.
- (6) Állandó emberi tartózkodásra szolgáló épület építése, vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
  - a) a belterület egészén, és a beépítésre szánt területeken a teljes közműellátás biztosítható:
    - aa) a villamos-energia ellátás,
    - ab) a vezetékes ivóvíz ellátás,
    - ac) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
    - ad) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett;
  - b) a külterületeken lévő beépítésre nem szánt területeken legalább hiányos közműellátás biztosítható:
    - ba) a villamos-energia ellátás,
    - bb) az illetékes közegészségügyi szakhatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
    - bc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
    - bd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

## 15. Vízellátás

### 15. §

- (1) A vízvezetékek védőtávolság igénye az MSZ 7487-es szabványban rögzített előírás szerint biztosítandó.
- (2) A vízellátó-hálózatra a közlekedési úton mért 100 m-enként tűzcsapot kell elhelyezni.
- (3) A tervezett és a rekonstrukcióra kerülő vezetékhálózatról az oltóvíz kivételét földfeletti tűzcsapokkal kell biztosítani.
- (4) Azokban a létesítményekben, ahol az oltóvíz mennyisége meghaladja a hálózatból kivehető vízmennyiséget, a vezeték keresztmetszet bővítésével, illetve helyi megoldással kiegészítve, tűzi-víztároló építésével kell az oltó-vízigényt biztosítani

## 16. Csatornázás

### 16. §

- (1) A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért:
  - a) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település egész területén tilos, az még átmenetileg – rövid időre - sem megengedett.
  - b) A nyílt árkokba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
  - c) A település szennyvíz-csatornázásra került utcáiban az érintett telkek tulajdonosait kötelezni kell a közcsatornára történő rákötésre a csatorna kiépítését követő egy éven belül.
  - d) A településen gazdasági területet kialakítani csak szennyvízcsatornára való csatlakozási lehetőség rendelkezésre állása esetén szabad, illetve az adottságok figyelembe vételével a rendeleteknek megfelelő közműpótló, zárt tározó, vagy egyedi biológiai szennyvíztisztító kisberendezés építésével lehet.
- (2) Vállalkozási, gazdasági, ipari területről a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - a megengedett szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani.
- (3) A terület hosszú távú arculatformálása és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére:
  - a) Zárt felszín közeli, illetve nyílt csapadékvíz-elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített, illetve a beépítésre szánt területen. A beépített, illetve a beépítésre szánt területen burkolt út csak vízelvezetéssel együtt építhető.
  - b) Zárt felszínközeli csapadékvíz-elvezető rendszert kell kiépíteni Vt terület-felhasználási területek kialakítása illetve rekonstrukciója esetén
  - c) A beépített, illetve a beépítésre szánt területen burkolt út csak vízelvezetéssel együtt építhető.
  - d) Nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer tartható fenn a már üzemelő közlekedési utak - kivétel a Vt területfelhasználású területek, ahol zárt felszínközeli csapadékvíz-elvezetés kialakítása szükséges - mentén.
- (4) Nyílt árkos vízelvezetésű utcákban az építési telkek személyi bejáratait és a gépkocsibehajtókat úgy kell kialakítani, hogy az áthidalások, illetve csőátereszek az árok szelvényét ne csökkentésék.
- (5) Az csőátereszek és vízelvezető árkok tisztántartásáról, a vízfolyást gátló akadályok eltávolításáról a közterület tulajdonosa, üzemeltetője köteles gondoskodni.
- (6) Az csőátereszek és vízelvezető árkok tisztántartásáról az építési telkek homlokzati szakaszán a telkek tulajdonosa, használója köteles gondoskodni.
- (7) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás esetén. A beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (8) A 20 db, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csapadékvíz-elvezető-hálózatba, illetve befogadóba.
- (9) Karbantartás, illetve belvíz védekezés számára
  - a) az önkormányzati és társulati kezelésben lévő nem közterület mentén húzódó belvízcsatornák, árokrendszerek partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m,
  - b) Vízügyi Igazgatóság kezelésében levő folyóvizek partéleitől 6 m szélességű sáv szabadon hagyandó.
- (10) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, vízmosás, stb.) egyéb célra

hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a vízügyi hatóság engedélyével szabad.

## 17. Földgázellátás

### 17. §

- (1) A települést érintő nagyközép-, és középnyomású vezetékek ágazati előírás szerinti biztonsági övezetét (nagy-középnyomású vezeték esetén 5-5 m, középnyomásnál 3-3 m) szabadon kell hagyni. Olyan tevékenység, amely a biztonsági övezet területének igénybe vételével folytatható, csak a szolgáltató hozzájárulásával megengedett.
- (2) Középnyomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetők.

## 18. Villamosenergia ellátás

### 18. §

- (1) A településen új villamosenergia (közép- és kiefeszültségű, közvilágítási) hálózatokat illetve a meglévő hálózat rekonstrukcióját Vt területfelhasználású területek közterületein kizárólag térszín alatt földkábelbe fektetve lehet megvalósítani.
- (2) A településen törekedni kell a légvezetékes kábelhálózatok egy tartószerkezeten történő elhelyezésére.
- (3) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, illetve meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése megengedett.

## 19. Távközlés

### 19. §

A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, előírt magassági korlátozás betartandó.

## VIII. Fejezet Építés általános szabályai

### 20. Általános építési előírások

#### 20. §

- (1) A település igazgatási területén a már meglévő, kialakult beépítés fenntartható (állagmegóvás, felújítás), de új építési munka már csak HÉSZ előírásainak betartásával végezhető.
- (2) Az előkert nagyságának meghatározásakor az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:
  - a) A település már beépült részein az előkert meghatározása tekintetében a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni.
  - b) Kialakult, egységes, előkert nélküli beépítés esetén az utcakép megőrzése érdekében az építési vonalat utcavonalon kell tartani.
- (3) Az oldalkert és hátsóker nagyságának megállapításánál az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók.

### 21. A zöldfelületek kialakításának és fenntartásának általános előírásai

#### 21. §

- (1) Az egyes telken belül kialakítandó védőzöld sáv kialakítása és fenntartása a telektulajdonos feladata. Telekhatár mentén kialakítandó védőzöld sáv esetén a sáv teljes hosszának 15%-ig megszakítható, pl. kapu, portaépület, gépkocsitároló, egyéb közmű építmény, reklámtábla elhelyezése céljából. A növénytelepítéshez elsősorban a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.
- (2) Belterületen fakivágás az önkormányzat fakivágásról és pótlásról szóló külön rendelete alapján végezhető.
- (3) Beépítésre nem szánt területen - kivéve a belterületi közlekedési és közműövezetek területét, valamint az erdőterületek övezetét, ha az erdészeti üzemterv mást ír elő - az új védelmi célú zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.
- (4) Erdő- vagy mezőgazdaság területeken tervezett övezetváltás esetén, az adott terület igénybevételéig biztosítani kell a jelenlegi művelési ágnak megfelelő növényzet fenntartását.
- (5) Külterületi védőzöld sávokban, út menti fásításokban invazív fajok alkalmazása tilos.

## 22. Állattartó építmények

### 22. §

- (1) Az egyéb szabályok figyelembevételével csak a falusias lakó-, az e célra kijelölt különleges területi-, az erdő- és a mezőgazdasági övezetekben helyezhető el:
  - a) haszonállattartás céljára szolgáló épület,
  - b) és az ehhez kapcsolódó építmények (karám, trágyatároló, stb.).
- (2) Az állattartással kapcsolatos részletes szabályozást és az állattartó építmények védőtávolságát magasabbrendű jogszabályok tartalmazzák.

## IX. Fejezet

### 23. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

#### 23. §

- (1) A település külön előírásban meghatározott katasztrófa védelmi besorolása: Bazsi a III. katasztrófavédelmi osztályba sorolt település.
- (2) A település külön előírásban meghatározott – fenti - katasztrófa védelmi besorolásának megfelelő tartalommal elkészített katasztrófa elhárítási - védelmi terv előírásait együttesen kell alkalmazni az országos szabályzatok, valamint a helyi ár- és belvízvédelmi, tűz- és robbanásvédelmi, környezetbiztonsági előírásokkal.

## X. Fejezet

### Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

#### 24. A lakóterületek övezeteinek (Lf) általános előírásai

##### 24. §

- (1) Az adott építési övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult építési telkek is beépíthetők, ha az övezeti előírások betarthatók.
- (2) A telekalakítás szabályai:
  - a) Az újonnan építési övezettké váló területeken a kialakítható új építési telkek legkisebb szélessége oldalhatáron álló beépítés esetén 16 méter, szabadon álló beépítési mód esetén 20 méter, legkisebb mélysége 35 m.
  - b) A már beépült területeken kialakítandó új építési telkek legkisebb szélessége 14 m.
  - c) Az övezetekben előírt minimális telekméret kétszeresét el nem érő telkek tovább nem oszthatók.
- (3) Az övezetek telkein az építési hely az OTÉK előírásainak megfelelően alakítandó ki, figyelembe véve az egyes építési övezetek előírásait.
- (4) Az övezetekben a meglévő kerti szerszám-, termény- és gépkocsi tárolók megtarthatók, felújíthatók, új építésű hasonló célú építmény csak az utcai épülettömeg mögött, az által takartan, az építési helyen belül, a beépítési módnak megfelelően helyezhető el.
- (5) Két- vagy többlakásos lakóépületek építése esetén a lakásokat elválasztó épületszerkezetek hangszigetelési követelményeit biztosítani kell.
- (6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elhelyezendő új épületet az oldalhatártól legalább 0,5 m, és legfeljebb 1,0 m távolságra kell elhelyezni.
- (7) Az építési övezetekben az alábbi melléképítmények és létesítmények helyezhetők el:
  - a) A következő létesítmények a telken belül bárhol elhelyezhetők:
    - aa) gépkocsi tároló,
    - ab) közműcsatlakozási műtárgy,
    - ac) hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
    - ad) épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
    - ae) kerti építmény
  - b) csak az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el:
    - ba) közműpótló műtárgy,
    - bb) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
    - bc) hűsfüstlő, jégverem, zöldségverem.

- c) Mezőgazdasági építmény, mely az utcafronti kerítéstől legalább 20 méterre helyezhető el.
- d) Fóliasátor, amely az oldalhatártól legalább 1 m-re helyezhető el.
- (8) Az épületek melletti feltöltés, illetve bevágás maximum 1,5 m lehet.
- (9) Az állattartás céljára szolgáló épületek az utcai telekhatártól minimum 20 méterre, kizárólag a lakóépület mögött helyezhetők el a magasabbrendű jogszabályokban meghatározott védőtávolságok betartásával. Az állattartó épületek a lakóépületektől legalább 10,0 m-re építhetők, épületmagasságuk legfeljebb 4,5 m lehet.
- (10) A település lakóterületein üzemanyagtöltő nem létesíthető.
- (11) Építési övezetekben egy telken két önálló lakóépület akkor helyezhető el, ha a telekméret legalább kétszerese az építési övezetben meghatározott minimális telekméretnek.
- (12) Az övezetek telkein legfeljebb két fő rendeltetésű épület és maximum két lakás helyezhető el.
- (13) Oldalhatáron álló elsődleges funkciójú épület esetén, vele azonos oldalhatárra, azzal lehetőleg egybeépítve, építhető a melléképület.
- (14) Az eredeti terepszintet megváltoztató tereprendezés esetén az építménymagasság az eredeti terepszinttől számítandó.

## 25. A falusias lakóterületek övezeteinek (Lf) részletes előírásai

### 25. §

- (1) Az **Lf-1** jelű építési övezet előírásai:
 

a) Beépítési mód	oldalhatáron álló
b) A kialakítható legkisebb telekméret (m <sup>2</sup> )	900
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	20
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	20
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
g) Az épület legmagasabb pontja (m)	7,0
h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	50
i) A közműellátás mértéke:	teljes
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:
  - a) legfeljebb kétlakásos lakóépületet,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést,
  - c) igazgatási, iroda rendeltetést,
  - d) szállás jellegű rendeltetést,
  - e) kézműipari rendeltetést,
  - f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést tartalmazhat, valamint
  - g) mezőgazdasági tevékenységi célú rendeltetést tartalmazhat.

### 26. §

- (1) **Lf-2** jelű építési övezet előírásai:
 

a) Beépítési mód	oldalhatáron álló
b) A kialakítható legkisebb telekméret (m <sup>2</sup> )	500
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	25
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	25
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
g) Az épület legmagasabb pontja (m)	7,0
h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	45
i) A közműellátás mértéke:	teljes
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:
  - a) legfeljebb kétlakásos lakóépületet,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést,
  - c) igazgatási, iroda rendeltetést,
  - d) szállás jellegű rendeltetést,
  - e) kézműipari rendeltetést,
  - f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést tartalmazhat, valamint
  - g) mezőgazdasági tevékenységi célú rendeltetést tartalmazhat.

### 27. §

- (1) **Lf-3** jelű építési övezet előírásai:
 

a) Beépítési mód	kialakult
------------------	-----------

- |  |           |
|--|-----------|
| b) A kialakítható legkisebb telekméret (m <sup>2</sup> )                     | kialakult |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | kialakult |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | kialakult |
| e) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                  | kialakult |
| f) Az épület legmagasabb pontja (m)  | kialakult |
| g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)               | 50        |
| h) A közműellátás mértéke:   | teljes    |
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:
- a) hitéleti, és ehhez kapcsolódó rendeltetést tartalmazhat.

### 28. §

- (1) **Lf-4** jelű építési övezet előírásai:
- |  |                      |
|--|----------------------|
| a) Beépítési mód   | oldalhatáron álló    |
| b) A kialakítható legkisebb telekméret (m <sup>2</sup> )                     | 2000                 |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 20                   |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 20                   |
| e) A terepszint alatti beépítettség helye                                    | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                  | 5,0                  |
| g) Az épület legmagasabb pontja (m)  | 7,0                  |
| h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)               | 45                   |
| i) A közműellátás mértéke:   | teljes               |
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:
- a) legfeljebb kétlakásos lakóépületet,  
 b) kézműipari rendeltetést, valamint  
 c) mezőgazdasági tevékenységi célú rendeltetést tartalmazhat.

## 26. A településközpont területek (Vt) építési övezeteinek általános előírásai

### 29. §

- (1) Az építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:  
 A következő létesítmények a telken belül bárhol elhelyezhetők:
- a) gépkocsitároló,  
 b) közműcsatlakozási műtárgy,  
 c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),  
 d) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),  
 e) kerti építmény.
- (2) Az alábbi létesítmények csak az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el.
- a) közműpótló műtárgy,  
 b) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
- (3) Az előkert mélysége 5 m.
- (4) Az övezetekben a haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.
- (5) Az eredeti terepszintet megváltoztató tereprendezés esetén az épületmagasság az eredeti terepszinttől számítandó.

## 27. A településközpont területek (Vt) építési övezeteinek részletes előírásai

### 30. §

- (1) A **Vt-1** jelű építési övezet előírásai:
- |  |                      |
|--|----------------------|
| a) Beépítési mód   | Szabadonálló         |
| b) A kialakítható legkisebb telekméret (m <sup>2</sup> )                     | 600                  |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 40                   |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 40                   |
| e) A terepszint alatti beépítettség helye                                    | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                  | 5,0                  |
| g) Az épület legmagasabb pontja (m)  | 7,5                  |
| h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)               | 30                   |
| i) A közműellátás mértéke:   | teljes               |
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület a - lakó rendeltetésen kívül -:
- a) igazgatási,  
 b) kereskedelmi, szolgáltató,  
 c) szállás jellegű,

- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
  - e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - f) sport
- rendeltesítést is tartalmazhat.
- (3) A közintézmények telkének területén lakófunkció csak nem önálló épületben elhelyezett szolgálati lakásként létesíthető.

## 28. A kereskedelmi-szolgáltató területek építési övezeteinek részletes előírásai

### 31.

- (1) Az építési övezetekben az elő-, oldal- és hátsókerter legkisebb mélységét az OTÉK vonatkozó előírásai szerint kell kialakítani.
- (2) Az építési övezetben az alábbi meghatározott melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
  - a) közműcsatlakozási műtárgy
  - b) közműpótló műtárgy
  - c) hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (3) Az építési övezetekben megadott legnagyobb épületmagasság értékét csak az övezetben megengedett tevékenységhez technológiai okból szükséges létesítmények, toronyszerűnek minősülő építmények, valamint a hírközlést szolgáló antennatornyok létesítése esetén szabad meghaladni, a toronyszerű építmény magassága – antennatartó torony kivételével – legfeljebb a megengedett épületmagasság kétszerese lehet.
- (4) Az építési övezetek területén a lakó-, vegyes területek felőli telekhatárok mentén legalább 5 m szélességben többszintes zöldsáv alakítandó ki.

### 32.

- (1) A **Gksz** jelű építési övezet előírásai:
 

a) Beépítési mód	szabadonálló
b) Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	1000
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	30
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	30
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	5,5
g) Az épület legmagasabb pontja (m)	7,5
h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	30
i) A közműellátás mértéke:	teljes
j) Kialakítható telek legkisebb szélessége	30 m a telek homlokvonalán
- (2) Az építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:
  - a) Bármely, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,
  - b) A gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 2 darab lakás,
  - c) Igazgatási vagy egyéb irodaépület.
- (3) Az övezetekben állattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

### 33.

- (1) A **Gip** jelű építési övezet előírásai:
 

a) Beépítési mód	szabadonálló
b) Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	1000
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	30
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	30
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	6,5
g) Az épület legmagasabb pontja (m)	8,5
h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	30
i) A közműellátás mértéke:	teljes
j) Kialakítható telek legkisebb szélessége	30 m a telek homlokvonalán
- (2) Az építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:
  - a) Bármely, gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,
  - b) A gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 2 darab lakás,
  - c) Igazgatási vagy egyéb irodaépület.

## XI. Fejezet

### Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

#### 29. Közlekedési területek általános előírásai

##### 34. §

- (1) A közlekedési létesítmények szabályozási szélességét a szabályozási terv szerint kell kialakítani.
- (2) A közutak szabályozási szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, vagy növényzet telepíthető.
- (3) Külterületen a közlekedési területek védősávja a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterületek értékei külterületen az úttengelytől mérve:
  - a) Országos mellékutak mentén 50-50 m.
- (4) Külterületi mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.
- (5) Magánutakkal kapcsolatos szabályok:
  - a) Közforgalom elől el nem zárt magánutakat a közutakra vonatkozó szabályoknak megfelelően kell kialakítani.
  - b) 10-nél kevesebb telek megközelítését biztosító magánút minimális telekszélessége 6 m.
- (6) Az épületek normatívák szerinti parkoló igényét az OTÉK előírásai szerint telken belül lehet kialakítani.
- (7) Új nem közfunkciójú építési munkák esetében a létesítendő parkolóhelyek legfeljebb 50 %-a valósítható meg új közterületi felszíni parkoló kiépítésével.

#### 30. A (KÖu) jelű közlekedési övezetekre vonatkozó előírások

##### 35. §

- (1) **KÖu** övezet előírásai:
 

a) Beépítési mód	szabadon álló
b) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	5,0
c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
- (2) A közutak szabályozási szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el.

#### 31. Zöldterületek általános előírásai

##### 36. §

- (1) A zöldterületi övezetekben játszókert, - sportkert, - pihenőkert alakítható ki, a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter, kerti tó, stb.), vendéglátó – turisztikai épület, valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.
- (2) A zöldterületek övezeteiben a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; épülettől különálló építménynek minősülő kirakatszekrény; kerti építmény; továbbá: legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, építménynek minősülő antennatartó szerkezet és zászlótartó oszlop helyezhetők el.
- (3) A 3.000 m<sup>2</sup>-t meghaladó méretű zöldterület legfeljebb 1/3-án, a vízelvezető rendszerhez kapcsolható, mélyfekvésű részén gyepes záportároló is kialakítható.

##### 37.

- (1) A **Zkk** jelű zöldterületi közpark övezet előírásai:
 

a) A beépíthető telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	3.000
b) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	5,0
c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	4,5
d) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	75
- (2) Az övezetben az alábbi létesítmények helyezhetők el:
  - a) A terület fenntartásához szükséges épület,
  - b) játékot, sportot, pihenést és vendéglátást szolgáló építmények.

**32. Az erdő övezetek általános előírásai****38. §**

- (1) Az erdő övezetek telkei az üzemtervben meghatározott rendeltetésüknek megfelelő erdőgazdálkodási tevékenységek céljára szolgáló területek. Az övezetekben a rendeltetésnek megfelelő létesítmények helyezhetők el.
- (2) Az erdő övezetekben kialakítható erdészeti létesítmények: erdészeti magánút, erdei vasút, valamint az erdőgazdálkodási tevékenységet, így különösen az erdő védelmét, illetve az erdei haszonvételek gyakorlását, az erdő rendeltetését szolgáló műtárgy, kerítés, valamint indokolt esetben köztárgyak.
- (3) Erdőterületen külszíni bánya nem nyitható. Az erdőterületi zárványban levő egykori bányaterületeket, tájsebeket rendezni, lehetőleg erdősíteni szükséges.

**33. Az Ev jelű véderdő övezet****39. §**

- (1) A védett, illetve védő - erdőként meghatározott erdők övezetének telkei nem építhetők be.

**34. Az Eg jelű gazdasági erdő övezet****40. §**

- (1) Az övezetben épület legalább a 100.000 m<sup>2</sup>-t (10 ha) meghaladó területnagyságú telkének legfeljebb 1%-án helyezhető el kizárólag erdészeti célú létesítmény.
- (2) Az épület elhelyezése legfeljebb 4,5 méter épületmagasságú, magastetős, az erdei környezetbe illeszkedő kialakítású lehet.

**35. A mezőgazdasági területek övezeteinek általános előírásai****41. §**

- (1) A mezőgazdasági övezetek telkei a növénytermesztési, állattenyésztési tevékenységek területei, ezért a mezőgazdasági övezetekben elsősorban e mezőgazdasági tevékenységekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei és kivételes esetben lakóépület helyezhető el, továbbá a birtokközpont telkén agrártevékenységhez kapcsolódó egyéb szállás jellegű épület is elhelyezhető.
- (2) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyeperdő (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.
- (3) Az épületek a közterülettel határos telekhatártól és a szomszédos telekhatártól az övezeti előírásokban meghatározott minimális távolságok betartásával helyezhetők el.
- (4) A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott terület igénybe vehető birtoktest összterületébe történő beszámításánál, függetlenül attól, hogy az adott övezetben birtokközpont kialakítása engedélyezett, vagy sem.
- (5) Országos ökológiai hálózat magterület és ökológiai folyosó övezet; országos jelentőségű természetvédelmi terület által érintett mezőgazdasági területek telkei nem építhetők be.
- (6) Az övezetekben a gyepterületek kivételével szélkerék létesíthető a vonatkozó telepítési előírások betartásával.
- (7) A szélkerék, toronyszerű üzemépület, műtárgy magassága az egyes övezetekben egyedileg meghatározott. Azonban ha tájképileg értékes látványt takar vagy zavar, akkor nem telepíthető.
- (8) Az épületek földszinti padlószintje maximum 0,75 m-rel emelhető ki a terepszinthez viszonyítva.

**36. Az Má-k jelű kertés mezőgazdasági övezet****42. §**

- (1) Az övezet 720 m<sup>2</sup>-t el nem érő területű telkei nem építhetők be.
- (2) Az övezet 720 – 1.500 m<sup>2</sup> közötti telkein a pincén túl szőlőművelést, gyümölcsstermesztést kiszolgáló gazdasági épület - prérház, szerszám- és terménytároló - helyezhető el, maximum 3%-os beépítettséggel. A gazdasági épület épületmagassága a 3,5 m-t nem lépheti túl.
- (3) Az övezet 1.500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telkein a fentiekén túl a gazdasági épületben a hétvégi pihenést, rekreációt szolgáló rendeltetés is kialakítható, maximum 5%-os beépítettséggel, legfeljebb 3,5 m-es épületmagassággal.
- (4) Lakóépület és hozzá tartozó melléképítmények 3000 m<sup>2</sup> telekterület felett helyezhetők el úgy, hogy a lakófunkció megengedett 5%-os beépítettség felét nem haladhatja meg. A lehetőleg egy épülettömbben kialakított gazdasági és a lakóépület épületmagassága nem haladhatja meg a 4,5 m-t.
- (5) Az övezet telkei csak oly módon keríthetők le, hogy a védett kisállat-fajok számára az átjárás legalább két telekhatár irányában biztosított legyen.

- (6) Az övezetben birtokközpont nem alakítható ki, de területei a más általános övezetben épített birtokközpontokhoz szükséges birtoktest méretébe beszámíthatók.

### 37. Az Má-1 jelű általános mezőgazdasági övezet

#### 43. §

- (1) Az övezetbe a község jellemzően szántó művelésű, ökológiai és tájképvédelmi szempontból kevésbé érzékeny, mezőgazdasági árutermelést szolgáló külterületei tartoznak.
- (2) Az övezet 3.000 m<sup>2</sup>-t el nem érő területű telkei nem építhetők be.
- (3) Az övezet 3.000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telkein a terület művelési ágához kötődő, a termékfeldolgozáshoz és tároláshoz kapcsolódó gazdasági épület helyezhető el, a telekterület max. 3%-án. A gazdasági épület mellett a növénytermesztést szolgáló fóliasátor, üvegház is létesíthető a telek legfeljebb 10 %-án.
- (4) Mezőgazdasági rendeltetésű épület 6.000 m<sup>2</sup>-t meghaladó telken, míg huzamos tartózkodásra szolgáló épület (lakóépület, tanya) 15.000 m<sup>2</sup>-t meghaladó telken helyezhető el. A beépíthetőség max. 3%, emellett a növénytermesztést szolgáló fóliasátor, üvegház is létesíthető a telekterület legfeljebb 5 %-án.
- (5) A beépítés paraméterei:

Beépítési mód	Gazdasági- / Gazdasági+ lakóépület	
	szabadon álló	szabadon álló
Elő- és oldalkert min.	10-10	10-15 m
Hátsókert min.	30	50 m
A legkisebb beépítési céllal kialakítható telekterület	3.000	15.000 m <sup>2</sup>
A telken alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett	3,0	3,0 %
A telken alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt	3,0	3,0 %
Legnagyobb épületmagasság	3,5	4,5 m
Az épületnek nem minősülő toronyszerű építmények (pl. siló, szélkerék, stb.) legnagyobb magassága	5,5	6,5 m

- (6) Az övezetben alkalmazhatók a birtoktestképzés és a birtokközpont kialakítás szabályai. Ebben az esetben a beépítés paraméterei az alábbiak:

Beépítési mód	szabadon álló	
A legkisebb kialakítható birtoktest összterülete ( )	100.000	m <sup>2</sup>
A birtoktest telkeinek összterülete alapján alkalmazható beépíthetőség	1,0	%
A legkisebb kialakítható és beépíthető birtokközpont területe	15.000 m <sup>2</sup>	
A birtokközpont telkén alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett	15,0	%
A birtokközpont telkén alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10,0	%
Legnagyobb épületmagasság	6,0	m
Az épületnek nem minősülő toronyszerű építmények (pl. siló, szélkerék, stb.) legnagyobb magassága	7,5	m

- (7) A birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 15.000 m<sup>2</sup> nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe.
- (8) A birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 300 m-re kell lennie a meglévő, illetve tervezett belterület határtól.
- (9) A birtokközpont kialakítására vonatkozó magasabbrendű jogszabályban előírt eljárási szabályok alkalmazása mellett bizonyítani kell, hogy a birtoktest telkei a birtokközponttól 15 km-nél távolabb nem lehetnek.
- (10) A melléképítmények közül:
- közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy,
  - hulladékártály-tároló; folyadék- és gáztároló
  - kerti építmény.
  - húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - állat ól, állatkifutó; trágyatároló, komposztáló,
  - építménynek minősülő legfeljebb 6 m magas antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.
- (11) Az 3.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű önálló telken, a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem lehetséges.

**38. Az Má-2 jelű korlátozott használatú általános mezőgazdasági övezet****44. §**

- (1) Az övezetbe a község jellemzően gyepművelésű (rét, legelő), ökológiai és tájképvédelmi szempontból érzékeny, külterjes mezőgazdasági fenntartású külterületei tartoznak.
- (2) Az övezet 6.000 m<sup>2</sup>-t el nem érő területű telkei nem építhetők be.
- (3) Az övezet 6.000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telkein a terület művelési ágához kötődő, növénytermesztéshez, állattenyésztéshez, termékfeldolgozáshoz és tároláshoz kapcsolódó, földszintes gazdasági épület (széna-, gép- és szerszámtároló, istálló, stb.) helyezhető el, a telekterület legfeljebb 1%-án.
- (4) A beépítés paraméterei:
  - a beépíthető telek minimális szélessége 50 m,
  - a beépítésnél biztosítandó minimális előkert mélység 10 m, oldalkerti szélesség 20 m,
  - az épület alapterülete nem haladhatja meg a 100 m<sup>2</sup>-t,
  - az épületmagasság maximuma 3,5 m
  - melléképületek, melléképítmények nem helyezhetők el a területen.
- (5) Az övezetben lakóépület nem építhető, birtokközpont nem alakítható ki, de területei a más általános övezetben épített birtokközponthoz szükséges birtoktest méretébe beszámíthatók.

**39. A V jelű vízgazdálkodási övezet**

(a vízfolyások, mesterséges tavak meder és part területe)

**45. §**

- (1) Az övezetbe a kisvízfolyások meder és parti területei, és vízbeszerzési, vízmű területek, vízgazdálkodási üzemi területek tartoznak.
- (2) Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő építmények helyezhetők el.
- (3) A természetszerű vízfolyások mentén a vízfolyás szélétől számított legalább 6,00 méter széles sávot (parti sáv) - a vízfolyás rendeltetészerű használatának biztosítása, karbantartása és ökológia védelme érdekében – gyepes fenntartási sávként kell biztosítani.
- (4) A (3) bekezdésben meghatározott 6,00 m-es parti sávban állandó építmény, épület nem helyezhető el és e területsáv használata, művelése csak a külön jogszabályban foglaltak szerint történhet.

**40. A Tk jelű természetközeli területi övezetek előírásai****46. §**

- (1) Az övezetbe tartozó nádas gyep, vízállásos, elöntésveszélyes és egyéb természetszerű állapotban fennmaradt területek felszíne, vízgazdálkodási viszonyai és növényzete káros irányban nem változtatható, területén épület és burkolat nem helyezhető el, tereprendezés csak katasztrófavédelmi céllal vagy a terület vízellátásának javítása érdekében végezhető.
- (2) Az övezet területén a meglévő 100% közeli zöldfelületi arány tartandó fenn.
- (3) A védelmi célú övezetben elhelyezhető a fenntartásához szükséges fából épített karám, legeltetési állattartás esetén, valamint külön eljárás alapján a táj- természet- és környezetvédelem monitoring és tájékoztató célú berendezései (műszerállomás, tájékoztató táblák, stb.), épületnek nem minősülő toronyszerű, faszerkezetű építmény (kilátó és őrtorony, madármegfigyelőhely) 7,5 m-es legnagyobb magassággal.
- (4) A természeti eredetű erőforrást /nap-, szél-, földhő-, biogáz-, stb./ hasznosító létesítmények az épületekkel és melléképítményekkel összeépítve helyezhetők el.

**41. A Kb jelű különleges beépítésre nem szánt övezetek általános előírásai****47. §**

- (1) A különleges beépítésre nem szánt övezetek közé tartoznak a sportpálya, a temető, az alkotótábor és a bánya céljára szolgáló területek.
- (2) Az övezetekben a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási és közműpótló műtárgy; hulladékártály-tároló; épülettől különálló építménynek minősülő kirakatszekrény; kerti építmény; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

**42. A Kb-Sp jelű sportterület övezet****48. §**

- (1) A **Kb-Sp** jelű övezet előírásai:
 

a) Beépítési mód	Szabadonálló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	12.000
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	5

- d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%) 5
- e) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 6,0
- f) Az épület legmagasabb pontja (m) 7,5
- g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 60
- h) A közműellátás mértéke: teljes
- (2) Az övezetben sportolási célú épületek, építmények, valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el (klubház: szociális blokk, öltöző, vendéglátóépület és a kapcsolódó szolgáltatási létesítmények, lelátó).
- (3) A sportklubház épület lapostetős kialakítása esetén a tetőfelület minimum 80%-a zöldtetőként valósítandó meg.
- (4) Az övezetben elhelyezhető melléképítmények, egyéb építmények és létesítmények a következők:
- sportpályák, sportszerek, kerti építmények,
  - közműcsatlakozási műtárgy,
  - hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
  - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

#### 43. A Kb-Sz jelű alkotótábor övezet

##### 49. §

- (1) A **Kb-Sp** jelű övezet előírásai:
- Beépítési mód Szabadonálló
  - A kialakítható építési telek legkisebb területe (m<sup>2</sup>) 10.000
  - A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 10
  - A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%) 10
  - A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 6,0
  - Az épület legmagasabb pontja (m) 7,5
  - A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 60
  - A közműellátás mértéke: teljes
- (2) Az övezetben kulturális - szabadidős célú épületek, valamint ezt kiegészítő funkciójú építmények helyezhető el (rendezvényterület, szabadtéri színpad, vendéglátó és a kapcsolódó szolgáltató létesítmények, stb.).
- (3) Az övezetben elhelyezhető melléképítmények, egyéb építmények és létesítmények a következők:
- kerti építmények,
  - közműcsatlakozási műtárgy,
  - hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
  - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

#### 44. A Kb-T jelű temető övezet

##### 50. §

- (1) Az övezet főbb építési paraméterei:
- Beépítési mód Szabadonálló
  - Az építési telek legkisebb területe (m<sup>2</sup>) Kialakult
  - A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 10
  - A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%) 10
  - A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
  - A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 5,5
  - Az épület legmagasabb pontja (m) 10,0
  - A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 40
  - A közműellátás mértéke: teljes
- (2) Az övezetekben a temető és az ezzel a funkcióval összhangban lévő épület, építmény helyezhető el.
- (3) A legnagyobb épületmagasság értéke temetőkápolna esetén 10 m.
- (4) A temető kialakult zöldfelületi fedettségének mértéke nem csökkenthető.
- (5) A meglévő temető közegészségügyi védőtávolsága telkén belül biztosítandó:
- a temető területén belül a telekhatártól számított 10 méter széles belső védőtávolság, amelyen belül csak urnás temetés folytatható. A temető védőövezetének a temető telkébe eső részén hagyományos (koporsós) temetés nem folytatható. A telekhatártól számított 10 m széles sávot többszintes növényzettel fedetten kell kialakítani.
- (6) A temetők telekhatárától mért, környezetvédelmi és kegyeleti 50 m-es külső védőtávolságán belül gazdasági és haszonállattartás céljára szolgáló építmények, valamint kegyeleti szempontból zavaró hatásúnak minősíthető létesítmények és az első vízadó rétegre telepített kutak nem létesíthetők.

**45. A Kb-B jelű bányá övezet**

## 51. §

- (1) Az övezet főbb építési paraméterei:
- |  |                      |
|--|----------------------|
| a) Beépítési mód   | Szabadonálló         |
| b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )         | 300                  |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 3                    |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 3                    |
| e) A terepszint alatti beépítettség helye                                    | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                  | 4,5                  |
| g) Az épület legmagasabb pontja (m)  | 6,0                  |
| h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)               | 60                   |
| i) A közműellátás mértéke:   | teljes               |
- (2) A Kb-B jelű bányáövezet a bazaltkő ásványvagyron kitermelésére szolgáló terület.
- (3) Az övezetben elhelyezhető épületnek nem minősülő toronyszerű építmény legnagyobb magassága 7,5 m.
- (4) A természeti eredetű erőforrást /nap-, szél-, földhő-, biogáz-, stb./ hasznosító létesítmények az épületekkel és melléképítményekkel összeépítve helyezhetők el.

**XII. Fejezet****46. Záró rendelkezések**

## 52.

- (1) Ez a rendelet 2019. .... napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni. Hatályát veszti a ..... rendelet.
- (2) E rendelet mellékletei:
- a.) 1. számú: SZT: Szabályozási tervlap (M=1:4.000)
- (3) E rendelet függelékei:
1. országos védettségű épületek és műemléki környezetek,
  2. Az azonosított régészeti lelőhelyek listája
  3. Természetvédelem alatt álló területek listája
- (4) Ez a rendelet Bazsi község Polgármesteri Hivatalának hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel, valamint a község honlapján való közzététel útján kerül kihirdetésre.

Bazsi, 2019. ....

**Bencze Gyöngyi**  
jegyző

**Szentes László**  
polgármester

-----

**BAZSI KÖZSÉG .../2019.(.....) SZ. RENDELETÉNEK MELLÉKLETEI**

1. melléklet a ...../2019. (.....) önkormányzati rendelethez

SZT Szabályozási tervlap

-----

## FÜGGELÉKEK

### 1. sz. függelék a .../.....(.... ...) önkormányzati rendelethez

#### ORSZÁGOS VÉDETTSÉGŰ ÉPÜLETEK, ÉPÍTMÉNYEK ÉS MŰEMLÉKI KÖRNYEZETŰK

törzsszám	azonosító	cím	név	Helyrajzi szám
5313	25376		R. k. templom ex-lege műemléki környezete	125, 185/2, 256/9, 61, 63, 64, 65/1, 124
5312	10346	Fő utca	Nep. Szt. János-szobor	222
5313	10347	Fő u.	R. k. templom	62

### 2. sz. függelék a .../.....(.... ...) önkormányzati rendelethez

#### AZONOSÍTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELYEK BAZSI TERÜLETÉN:

azonosító	lelőhely száma	név	Helyrajzi szám
9249	Bazsi	Kis-Gesztenyész	045/2, 055/2, 045/4, 047/1, 049/1
9250	Bazsi	Bánya alja - Farkas-dűlő	047/1
9251	Bazsi	Pusztá-házi-dűlő	055/2, 056, 057/6, 057/7, 065/1, 065/3, 068, 071/3, 071/4, 071/5, 071/6, 071/7, 071/8
9252	Bazsi	Pérez-vermi-dűlő	073/5, 073/6, 079/8, 1100
9253	Bazsi	Temetőhöz vezető földút	073/4, 079/8, 1100
9254	Bazsi	Cigány-nyíres	079/8

-----

### 3. sz. függelék a ...../..... (.....) önkormányzati rendelethez

#### Természetvédelmi területek listája

3.1. Helyi védelemre javasolt területek, értékek<sup>1</sup>

3.2. Egyéb természeti és tájértékek, tájhagyományok

<sup>1</sup> a felsorolást a Településképi rendelet hatályos szövege tartalmazza