

BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSÉPÍTÉSI TERVEZŐ KFT.  
1052 BUDAPEST, VÁROSHÁZ U. 9-11.  
LEVÉLCÍM: 1364 BUDAPEST, PF. 338.  
TEL.: 3175-318, FAX: 3173-296

# ÁCS TESZÉR

SZABÁLYOZÁSI TERVE  
ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA



BUDAPEST, 2002. SZEPTEMBER HÓ

# ÁCS TESZÉR

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE

Tsz.: I-166-3/2001.

**Városrendezés:**

Albrecht Ute  
TT1 01-0517/01  
Szabóné Homa Anna  
TT1 01-2034/01  
Gálfi Gábor

*Albrecht Ute*  
.....  
*Szabóné Homa Anna*  
.....  
*Gálfi Gábor*  
.....

**Közlekedés:**

Pető Zoltán  
K1d-1 01-2321  
Babos Eszter

*Pető Zoltán*  
.....  
*Babos Eszter*  
.....

**Közművek:**

Fleck Györgyné  
V3a-1/01-2316

*Fleck Györgyné*  
.....

**Vízellátás-csatornázás:**

Ámonné Feövényessy Katalin

*Ámonné Feövényessy Katalin*  
.....

**Energiaellátás:**

Pető László  
HSZ-2; HK-2, BSZFG 01-9743

*Pető László*  
.....

**Zöldfelület és  
Környezetvédelem:**

dr. Nagy Katalin  
K1 01-5051/00  
Niedetzky Andrea

*dr. Nagy Katalin*  
.....  
*Niedetzky Andrea*  
.....

**Munkatársak:**

Bartók Lászlóné, Cseh Ildikó, Dudásné Elek Teréz, Horváthné  
Zoók Zsuzsanna, Kissné Somos Judit, Ujváriné Barabás Ágnes

**Ügyvezető:**

Albrecht Ute

*Albrecht Ute*  
.....

A tervdokumentáció a BFVT Kft. tulajdona, a tervezők szellemi alkotása, melyet a Megrendelő csak a szerződésben foglaltak szerint használhat fel.

Budapest, 2002. szeptember hó

## TARTALOMJEGYZÉK

- I. A SZABÁLYOZÁSI TERV JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZE
  - 1. Helyi Építési Szabályzat
  - 2. Szabályozási Terv

- II. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A Szabályozási Terv szakági alátámasztó munkarésze megegyezik a Településszerkezeti Terv alátámasztó munkarészeivel

**I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ**  
**Helyi Építési Szabályzat és**  
**Szabályozási Terv**

**Ácsteszer Község Önkormányzata**  
**Képviselő-testületének 16/2004. KT sz. rendelete**  
**Ácsteszer Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről**

Ácsteszer Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16. § (1) bekezdése, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 6. § (3) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján Ácsteszer Helyi Építési Szabályzatáról az alábbi rendeletet alkotja és jóváhagyja a község Szabályozási Tervét,

- a Belterület Szabályozási Terve című M=1:2000 léptékű tervlapot és
- a Külterület Szabályozási Terve című M=1:10000 léptékű tervlapot

valamint elrendeli azok együttes alkalmazását.

**1. §**

**A rendelet hatálya**

Jelen rendelet hatálya Ácsteszer község közigazgatási területére terjed ki.

**2. §**

**Az előírások alkalmazása**

Az 1. §-ban meghatározott területen területet felhasználni, telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest elhelyezni, átalakítani, bővíteni, vagy lebontani, épület rendeltetését módosítani és mindezekre hatósági engedélyt adni csak a Szabályozási Tervben és jelen Helyi Építési Szabályzatban foglaltaknak megfelelően szabad. A Szabályozási Tervben és jelen Helyi Építési Szabályzatban nem szabályozott kérdésekben az ÉTV, az OTÉK, valamint az általános érvényű egyéb törvények, jogszabályok és szabványok vonatkozó előírásait kell betartani.

**3. §**

**Szabályozási elemek**

- (1) A belterület szabályozási tervlapján rögzített kötelező érvényű szabályozási elemek:
- a) tervezett szabályozási vonal,
  - b) építési övezet, övezet határa,
  - c) az építési övezet, övezet mutatói (beépítési mód, megengedett beépítési mérték, megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság, minimális telekterület),
  - d) építési vonal,
  - e) építési hely,
  - f) tervezett belterületi határvonal,
  - g) megszüntető jel,
  - h) javasolt helyi értékvédelmi terület határa,

- i) védelemre javasolt helyi művi érték,
  - j) létesítendő telekhatár,
  - k) beépítési paraméterek számításához együtt kezelendő terület,
  - l) megtartandó fasor,
  - m) telepítendő fasor,
  - n) gyalogút,
  - o) helyi közút céljára lejegyzendő terület,
- (2) A belterület szabályozási tervlapján alkalmazott egyéb (tájékoztató) elemek:
- a) országos műemléki védettségű épület,
  - b) műemléki környezet határa,
  - c) geodéziailag nem bemért, meglévő épület,
  - d) jelenlegi belterületi határvonal,
  - e) elbontott épület.
- (3) A külterület szabályozási tervlapján rögzített kötelező érvényű szabályozási elemek:
- a) tervezett telekhatár,
  - b) építési övezet, övezet határa,
  - c) övezet jele,
  - d) építési övezet mutatói (beépítési mód, megengedett beépítési mérték, megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság, min. telekterület),
  - e) tervezett belterületi határvonal,
  - f) megszüntető jel,
  - g) javasolt helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa,
  - h) védelemre javasolt helyi jelentőségű egyedi fa,
  - i) védőtávolság,
  - j) 10 m-es védőtávolságú fűrt kút.
- (4) A külterület szabályozási tervlapján alkalmazott egyéb (tájékoztató) elemek:
- a) jelenlegi belterületi határvonal,
  - b) közigazgatási határ.

#### 4. §

#### Telekalakítás

- (1) A település területén telket alakítani jelen szabályzat építési övezeteiben, övezeteiben meghatározott paraméterek betartásával, illetve az általános érvényű hatósági előírások szerint készülő telekalakítási terv alapján lehet.
- (2) A település beépítésre szánt területén nyúlványos telek nem alakítható, kivéve, ha jelenleg közterületi kapcsolattal nem rendelkező telkek közterületi kapcsolata más módon (pl. telekösszevonás) nem biztosítható. A teleknyúlvány mellett visszamaradó telek szélessége min. 12,0 m kell legyen.

- (3) A 3675/69 hrsz.-ú telek nem rendelkezik közterületi kapcsolattal, ezért a 3675/69 és 3675/70 hrsz.-ú telkek határa módosítandó a szabályozási tervlapon ábrázoltak szerint úgy, hogy mindkét telek alapterülete változatlan maradjon.

### 5. §

#### Telek beépítésének feltételei

- (1) Épület csak olyan telken helyezhető el, amely közterületről (vagy magánútról) gépjárművel közvetlenül megközelíthető.
- (2) 500 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken lakóépület nem helyezhető el.
- (3) Beépítésre szánt területen épület csak akkor helyezhető el, ha legalább a részleges közművesítettség biztosított.

### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

#### LAKÓTERÜLETEK

### 6. §

#### Falusias lakóterület (Lf1, Lf2 és Lf3))

#### Általános előírások

- (1) A falusias lakóterület lakóépületek, a mező- és erdőgazdasági építmények, a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
- lakóépület,
  - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - szálláshely szolgáltató épület,
  - kézműipari építmény,
  - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény.
- (3) A területen az melléképítmények közül
- közműbecsatlakozási műtárgy,
  - közműpótló műtárgy,
  - hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
  - kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel),
  - kerti építmény (hinta, csúzda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabba emelkedő lefedés nélküli terasz),
  - kerti víz- és fürdőmedence, - napkollektor,
  - kerti épített tűzrakóhely,

- h) kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel,  
 i) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,  
 j) állatkifutó,  
 k) trágyatároló, komposztáló,  
 l) kerti szabadlépcső (terelépcső) és lejtő,  
 m) szabadonálló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop elhelyezhető.
- (4) Egy telken legfeljebb két épület létesíthető.
- (5) A beépítés oldalhatáron álló, a hagyományos faluképhez illeszkedő kell legyen. A főépület a telek északi vagy északihoz közelálló tájolású oldalhatárán helyezendő el, a kialakult beépítésnek megfelelően.
- (6) Lakóépületet az építési hely közterület felőli részén kell elhelyezni. A főrendeltetésű épület fogadósintje a terepszint felett max. 1,0 m lehet.
- (7) A beépítés karakterének megőrzése érdekében a beépítési paraméterek számításához együtt kezelendő területeket a belterületi szabályozási tervlap tartalmazza.

## 7. §

### Lf1 jelű építési övezet

- (1) Az építési övezetben építményt elhelyezni az alábbi paraméterek betartásával lehet:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete	Kialakítható legkisebb telek-szélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
	m <sup>2</sup>	m			%	legkisebb m			
Lf1	2000	16,0	O	15	3,0	4,5	40	15	0,4

- (2) Építési hely meghatározása
- Az előkert mérete 0,0 m, kivétel ez alól a Kossuth Lajos utca 224 hrsz.-ú és 0231 hrsz.-ú közterület közötti szakaszának keleti szakasza mentén kialakult előkertes beépítés, ahol új beépítés, átalakítás, bővítés esetén legalább az egyik szomszédos előkert méretéhez alkalmazkodni kell. Az épület utcai homlokzatát a telek oldalhatárára merőlegesen kell elhelyezni.
  - Az oldalkert mérete min. 4,5 m.
  - Az épületeket a Kossuth Lajos u.-ban és a Táncsics Mihály u.-ban a közterületi telekhatártól mért 60,0 ill. 65,0 m-es, a Petőfi Sándor utcában a közterületi



telekhatártól mért 45,0 m-es telekrészen belül kell elhelyezni, a szabályozási tervlapon ábrázoltak szerint, de a hátsókert mérete nem lehet kisebb 6,0 m-nél.

- (3) Az építési helyen kívül meglévő épület felújítható, de átalakítani, bővíteni nem lehet.
- (4) Ahol a szabályozási tervlap építési helyet nem jelöl, az épületek elhelyezésénél az OTÉK előírásait kell figyelembe venni.
- (5) Az Lf1 jelű építési övezetben a hagyományos utcakép megőrzése érdekében az épületek tetőformáját nyeregvetőként kell kialakítani, a tető gerincvonala a telek oldalhatárával párhuzamos.

### 8. §

#### Lf2 jelű építési övezet

- (1) Az építési övezetben építményt elhelyezni az alábbi paraméterek betartásával lehet:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete m <sup>2</sup>	Kialakítható legkisebb telek-szélesség m	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke %	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke %	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
					legkisebb	legnagyobb			
					m	m			
Lf2	1000	16,0	O	15	3,0	4,5	40	15	0,4

- (2) Építési hely meghatározása.
- Az előkert mérete új beépítésnél - ha a szabályozási tervlap másképp nem jelöli - 5,0 m, a Rákóczi Ferenc utcában és Széchenyi utcában 3,0 m.
  - Az oldalkert mérete min. 4,5 m.
  - A hátsókert minimális mérete 10,0 m.
  - Az épületeket a Rákóczi Ferenc u.-ban és a Széchenyi utcában a közterületi telekhatártól mért 35,0 m-es telekrészen belül kell elhelyezni, de a hátsókert mérete itt sem lehet kisebb 10,0 m-nél.
- (3) Az Lf2 jelű építési övezetben oldalhatáron álló épület, épületrész és közterületi telekhatárral párhuzamosan elhelyezett épület, épületrész kontyolt nyeregvető lehet. Kialakult beépítésnél, amennyiben mindkét szomszédos épület manzárdtetős, az új épület tetőformája is manzárdtető lehet.

### 9. §

#### Lf3 jelű építési övezet

- (2) Az építési övezetben építményt elhelyezni az alábbi paraméterek betartásával lehet:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete	Kialakítható legkisebb telek-szélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
	m <sup>2</sup>	m			legkisebb	legnagyobb			
Lf3	1000	16,0	O	15	3,0	6,0	40	15	0,5

- (2) Építési hely meghatározása
- Az előkert mérete: 5,0 m
  - Az oldalkert mérete: min. 6,0 m
  - Az épületeket az Ifjúág utca közterületi határától mért 35,0 m-es telekrészen belül kell elhelyezni, a szabályozási tervlapon jelöltek szerint.
- (3) Az épületek gerincvonalát az Ifjúság utca páros számozású (K-i) oldalán a közterületi telekhatárral párhuzamosan, a páratlan számozású (Ny--i) oldalán a közterületi telekhatárra merőlegesen kell kialakítani, a kialakult állapotnak megfelelően.

### 10. § VEGYES TERÜLETEK

- (1) A vegyes terület lakó- és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek vegyesen történő elhelyezésére szolgál.
- (2) A vegyes terület lehet:
- településközpont vegyes terület,
  - központi vegyes terület.

### 11. § Településközpont vegyes terület (Vt)

- (1) A településközpont vegyes területen elhelyezhető:
- a) lakóépület,
  - b) igazgatási épület,
  - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület,
  - d) egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
  - e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- (2) A melléképítmények közül
- a) közműbecsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy,

- c) hulladéktartály tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),  
 d) szabadonálló és legfeljebb 6,0 m magas antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

(3) Nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(4) Az építési övezetben építményt elhelyezni az alábbi paraméterek betartásával lehet:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete	Kialakítható legkisebb telek-szélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
	m <sup>2</sup>	m			legkisebb	legnagyobb			
					%	m			
Vt	1000	20,0	Sz O	40	4,5	7,5	20	40	1,4

(5) A beépítési mód vegyes (szabadonálló és oldalhatáron álló). Szabadonálló beépítés min. 30,0 m-es telekszélesség esetén megengedett.

(6) Építési hely:

- Az előkert mérete 0,0 m. Kialakult állapot esetén az épület felújítása, átalakítása, bővítése megengedett, de új épület előkert nélkül helyezhető el.
- Az oldalkert méretének meghatározásánál az OTÉK-ban meghatározott telepítési távolságot esetenként kell meghatározni. Az egymással szembenálló, tűzfalas kialakítású oldalhomlokzatú épületek között telepítési távolságot nem kell tartani.
- A hátsókert mérete min. 6,0 m.
- A 39 hrsz.-ú telek beépítésénél a szabályozási tervlapon jelölt építési helyet kell figyelembe venni.

## 12. §

### Központi vegyes terület (Vk)

(1) A központi vegyes terület elsősorban központi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezet területén elhelyezhető:

- a) igazgatási épület,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület,
- c) egyéb közösségi, szórakoztató, kulturális épület,
- d) sportépítmény,
- e) nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- f) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.

- (3) Az építési övezet területén a melléképítmények közül:
- a közműbecsatlakozási műtárgy,
  - közműpótló műtárgy,
  - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1,0 m-nél nem magasabbra emelkedő, lefedés nélküli terasz),
  - kerti épített tűzrakóhely,
  - szabadonálló és legfeljebb 6,0 m magas antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.
- (4) Nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (5) Az építési övezetben építményt elhelyezni az alábbi paraméterek betartásával lehet:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete	Kialakítható legkisebb telek-szélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
	m <sup>2</sup>	m			legkisebb	legnagyobb			
					m	m			
Vk	3000	40,0	Sz	25	3,0	9,0	30	25	1,0

- (6) Egy épület bruttó beépített alapterülete max. 750 m<sup>2</sup> lehet.
- (7) Az építési helyre (elő-, oldal- és hátsóker) vonatkozóan az OTÉK előírásait kell betartani.

## GAZDASÁGI TERÜLETEK

### 13. §

#### Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezet területén elhelyezhető:
- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású, gazdasági tevékenységi célú épület,
  - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
  - igazgatási, egyéb irodaépület,
  - üzemanyagtöltő.

- (3) Az építési övezet területén a melléképítmények közül:
- háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - állatkifutó,
  - trágyatároló, komposztáló
- nem helyezhető el.

- (4) Az építési övezetben építményt elhelyezni az alábbi paraméterek betartásával lehet.

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete	Kialakítható legkisebb telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke	
	m <sup>2</sup>	m			%	legkisebb				legnagyobb
						m				m
Gksz	2000	30,0	Sz	40	3,0	9,0	20	40	1,5	

- (5) Az építési helyre (elő-, oldal és hátsókert) vonatkozóan az OTÉK előírásait kell betartani.
- (6) Az építési övezetben jelenleg meglévő épületek felújítása megengedett, átalakítani, bővíteni a (4) bekezdésben meghatározott paraméterek figyelembevételével lehet.

#### 14. §

#### Mezőgazdasági üzemi terület (Gmü)

- (1) Az építési övezet elsősorban nagyüzemi állattartásra szolgáló mezőgazdasági üzemi terület.
- (2) Az építési övezet területén elhelyezhetők:
- az állattenyésztés és növénytermesztés építményei,
  - az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei,
  - a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.
- Önálló épületben legfeljebb két lakás helyezhető el.
- (3) Az építési övezet területén a melléképítmények közül
- közműbecsatlakozási műtárgy,
  - közműpótló műtárgy,
  - állatkifutó,
  - trágyatároló, komposztáló,
  - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló
- helyezhető el.

(4) Az építési övezetben építményt elhelyezni az alábbi paraméterek betartásával lehet:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete	Kialakítható legkisebb telek-szélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
	m <sup>2</sup>	m			legkisebb	legnagyobb			
					%	m			
Gmü	3000	20,0	Sz	40	-	5,0*	40	40	1,5

\* A technológiai igény szerinti speciális építmények magassága max. 9,0 m lehet.

- (5) Az építési helyre (elő-, oldal- és hátsóker) vonatkozóan az OTÉK előírásait kell betartani.
- (6) Az építési övezetben jelenleg meglévő épületek felújítása megengedett, átalakítani, bővíteni a (4) bekezdésben meghatározott paraméterek figyelembevételével lehet.

## ÜDÜLŐTERÜLET

### 15. §

#### Hétvégiházás terület (Üh)

- (1) A hétvégiházás területen legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek helyezhetők el.
- (2) Egy épület bruttó beépített területe max. 150 m<sup>2</sup> lehet.
- (3) Az építési övezet területén kereskedelmi (max. 100 m<sup>2</sup> beépített területű) és vendéglátó épület is elhelyezhető.
- (4) Az építési övezet területén elhelyezhető olyan sportépítmény, melynek környezetterhelési határértéke nem lépi túl az építési övezetre vonatkozó határértékeket.
- (5) A melléképítmények közül:
- közműbecsatlakozási műtárgy,
  - közműpótló műtárgy,
  - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1,0 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
  - kerti víz-és fürdőmedence,
  - kerti épített tűzrakóhely,
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő helyezhető el.
- (6) A hétvégiházás területen csak a terület igényei szerinti és a 3,5 t-nál nem nehezebb gépjárművek számára szolgáló parkolók és épületen belüli garázsok helyezhetők el.

(7) Az építési övezet területén az épületeket kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú önálló épületek nem létesíthetők.

(8) Az építési övezetben építményt elhelyezni az alábbi paraméterek betartásával lehet:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete	Kialakítható legkisebb telek-szélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
	m <sup>2</sup>	m			legkisebb	legnagyobb			
				%	m	m	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Üh	1000	18,0	Sz O	15	3,0	4,5	60	20	0,2

(9) Az építési hely (elő-, oldal- és hátsóker) vonatkozásában az OTÉK előírásait kell figyelembe venni.

(10) Az építési övezet területén max. 1,8 m magas kerítés létesíthető, legalább 0,6 m fölött áttört kivitelben.

## 16. §

### Általános beépítési előírások

- (1) A településen az épületek - a Gksz építési övezet kivételével - csak max. 45°-os hajlásszögű magastetővel épülhetnek, tetőtérben csak egy szint létesíthető.
- (2) A tetők fedése pikkelyszerű (cserép, pala) vagy hasonló megjelenésű lehet, melynek színvilága a piros, barna, szürke árnyalatai.
- (3) Az építmények felmenő szerkezetének anyaga a településen hagyományosan alkalmazott anyagok (tégla, kő, fa) lehetnek.
- (4) A telek oldalhatárán álló épületek, épületrészek fedése nyeregtető lehet utcára merőleges gerincvonallal.

## KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

### 17.§

#### Temető területe (Kte)

- (1) Az övezetben a temetkezés céljait szolgáló, valamint az azokat kiegészítő építmények, (ravatalozó, kápolna, kegyeleti hely, szerszámtároló, őrzés építményei) helyezhetők el.

- (2) Az övezetben a beépítési mód szabadon álló, a legnagyobb beépítettség 5%, a legnagyobb építménymagasság 4,5 m, a legkisebb zöldfelületi arány a telek 70%-a. Az övezetben szolgálati lakás nem helyezhető el.
- (3) A sírok területét a zöldfelületi arány számításánál 100%-ban zöldfelületként kell figyelembe venni.
- (4) A temetőben annak minden 100 m<sup>2</sup>-e után legalább 1 db nagykoronájú lombos fát kell telepíteni.
- (5) A temetőt feltáró utak mellett fasorok telepítendőek, legalább 8-8 méterenként 1-1 db fa elhelyezésével.

### 18. §

#### Folyékony hulladék elhelyezésére, kezelésére szolgáló terület (Kh)

- (1) Az építési övezet területén
  - a szennyvíztisztítás technológiai létesítményei,
  - a kiszolgáló személyzet szociális létesítményei,
  - az őrzéshez szükséges létesítmények
 helyezhetők el.
- (2) A szennyvíztisztító védőtávolságát a külterületi szabályozási tervlap tartalmazza.
- (3) Az építési övezetben építményt elhelyezni az alábbi paraméterek betartásával lehet.

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete	Kialakítható legkisebb telek-szélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
					legkisebb	legnagyobb			
	m <sup>2</sup>	m		%	m	m	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Kh	4500	50,0	Sz	40	-	3,0	40	40	0,4

### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

### 19. §

#### Közlekedési és közműterület (KÖu)

- (1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével – a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.



- (2) A közlekedési területen csak a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények helyezhetők el.

## ZÖLDTERÜLET

### 20. §

#### Közpark (Z)

- (1) Az övezetbe tartozik a komplex zöldfelületi funkcióval rendelkező közpark területe.
- (2) Az övezetben csak a pihenés, testedzés és ismeretterjesztés építményei és a fenntartáshoz szükséges építmények helyezhetők el.
- (3) Lakóépület az övezetben nem helyezhető el.
- (4) Az övezet területén telket megosztani nem lehet.
- (5) Az övezetben
- építmények szabadon álló módon, legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetők el,
  - a legnagyobb építménymagasság 4,50 m
- (6) Az övezet területén a minimális zöldfelületi arány 75%
- (7) A zöldfelület minden megkezdett 100 m<sup>2</sup>-e után legalább 1 nagyméretű lombos díszfa telepítése kötelező.
- (8) A közpark látogathatóságát a nappali időszakban korlátozni nem lehet.
- (9) A közparkok építését, rendezését, felújítását csak az önkormányzat által jóváhagyott, táj- és kertépítész mérnök által készített komplex kertépítészeti tervek alapján lehet elvégezni.

### 21. §

#### Kegyeleti közpark (Zk)

- (1) Az övezetbe tartozik a kálváriát is magába foglaló zöldfelület.
- (2) Az övezetben építmény nem helyezhető el.
- (3) Az övezet területén csak pihenőhelyek létesíthetők.
- (4) A növényzetet úgy kell telepíteni, hogy a kálváriát ne takarja el, a rálátás biztosítva legyen.

## ERDŐTERÜLET

### 22. §

#### Általános előírások

- (1) A település területén lévő erdőterületek rendeltetésük szerint védelmi, gazdasági egészségügyi-szociális, turisztikai és oktatás-kutatási erdők lehetnek.
- (2) Az erdőterületek elsődleges rendeltetését az illetékes erdészeti hatóság állapítja meg, ezt a helyi erdészeti üzemtervek rögzítik.
- (3) Az erdőterület övezeti, illetve erdőművelési ág szerinti besorolásától függetlenül védelmi rendeltetésűnek kell tekinteni a 40%-nál nagyobb hajlásszögű területeken lévő/létesítendő erdőket.
- (4) Az erdőművelési ág megváltoztatása csak az illetékes erdészeti hatóság hozzájárulásával lehetséges.
- (5) Az erdő telepítése és fenntartása csak jóváhagyott erdészeti üzemterv alapján történhet.
- (6) Az erdőterületek turisztikai feltárásának, látogathatóságának lehetőségét az erdő tulajdonosának, illetve kezelőjének biztosítani kell. Az erdők látogathatóságát - az elkeríthető területeken kívül - korlátozás nélkül biztosítani kell.

### 23. §

#### Védett vagy védelmi erdő (Ev)

- (1) Az övezetbe tartoznak az elsősorban védelmi jellegű erdősávok területe, a volt hulladéklerakót is magába foglaló, rekultiváció után erdősítésre tervezett védelmi erdőterületek valamint a Simsik-hegy értékes növényállományú erdőtagja.
- (2) Az övezet területén építményt elhelyezni nem lehet.
- (3) Az övezet területén csak szilárd burkolat nélküli gyalogutak létesíthetők.
- (4) Az övezetben a zöldfelületi arány legalább a telek 95%-a.

### 24. §

#### Általános erdőterület (Eg)

- (1) Az övezetbe tartoznak a rendeltetésük szerint gazdasági, egészségügyi-szociális, turisztikai erdők, valamint a nem védelmi erdők övezetébe tartozó egyéb védelmi rendeltetésű erdőtagok.

- (2) Az övezetben 100.000 m<sup>2</sup>-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel, de legfeljebb 150 m<sup>2</sup> alapterületű az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el. Ilyennek minősülnek a szabadidő eltöltését, a turizmust és a testedzést szolgáló (turista és menedékház, erdei tornapálya, téli sportpálya stb.) és az erdő fenntartásához, műveléséhez szükséges építmények.
- (3) Az övezetben vadászház is elhelyezhető.
- (4) Önálló lakóépület az övezetben nem helyezhető el.
- (5) Az övezetben a zöldfelületi arány legalább 90%.
- (6) Az övezetben telekrészt a közhasználat elől elzárni (lekeríteni) csak indokolt esetben és legalább 10 ha-t elérő telek esetében lehet. Lekeríteni a telekterület maximum 10%-át, de legfeljebb 5000 m<sup>2</sup>-t lehet.

## MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

### 25. §

#### Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

- (1) Az övezet a rekreáció gazdálkodással, kiskertműveléssel egybekötött tevékenységeire szolgál.
- (2) Az övezetben a 720 m<sup>2</sup> területet meghaladó telekterület építhető be, ha az építést megelőző legalább 2 éven át folyamatosan a telken szakszerűen gondozott, elsősorban termesztési célú (szőlő, gyümölcs és egyéb kertészeti) növénytermesztés folyt.
- (3) Az övezetben
  - a legnagyobb beépítettség 3 %
  - a legnagyobb építménymagasság 4,5 m,
  - a legkisebb telekterület 720 m<sup>2</sup>,
  - a legkisebb telekszélesség 10 m,
  - a legkisebb zöldfelületi arány a telek 70%-a.

### 26. §

#### Általános és különleges mezőgazdasági területek (Msz és Mr)

#### Általános előírások

- (1) Az övezetben az építménymagasság a 4,5 m-t nem haladhatja meg. A meghatározott építménymagasságtól, csak technológiai okokból, egyedi elbírálás alapján el lehet térni, de a technológiai építmények magassága sem haladhatja meg a 9,0 m-t.

- (2) Az övezetben csak tájbaillő építmények helyezhetők el. A tetőformálás csak magas tetővel történhet. A tetőhajlás szöge a 45°-ot nem haladhatja meg. A héjalás anyaga azbesztcement hullámlemez, illetve műanyag hullámlemez, valamint élénk színűre felületkezelt fémlemez nem lehet. Az építmények kedvező tájképi megjelenésének érdekében az építési engedélyben további egyedi előírások is tehetők.
- (3) Az övezetben az 50 m-t nem meghaladó szélességű mezővédő erdősávok, tájfasítás területei övezetmódosítás nélkül telepíthetők.

### **27. §**

#### **Általános mezőgazdasági terület (Msz)**

- (1) Az övezetbe elsősorban az intenzíven művelt, időszakos növény borítottságú szántóterületek tartoznak.
- (2) Az övezetben 6000 m<sup>2</sup>-t el nem érő és 30 m-nél kisebb oldalszélességű telken építményt elhelyezni nem lehet.
- (3) Az övezetben elhelyezhető önálló lakóépület alapterülete egyenként a 300 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.
- (4) Az övezetben a művelési ágot megváltoztatni - erózióvédelmi okokból - csak az illetékes talajvédelmi hatóság előzetes véleménye alapján lehet.

### **28. §**

#### **Különleges mezőgazdasági terület (Mr)**

- (1) Az övezetbe tartoznak azok a jellemzően állandó növényborítottságú, rét-legelő területek, amelyek az ökológiai hálózat részét képezik.
- (2) Építményt elhelyezni csak a 10000 m<sup>2</sup>-t meghaladó telken, legfeljebb 2%-os beépítettséggel lehet.
- (3) Az övezetben lakóépület nem helyezhető el.
- (4) Az övezetben birtoktest nem alakítható ki.
- (5) A területen - tájvédelmi okokból - a növényzetet feltörni csak időszakonként (legfeljebb 3 évenként) lehet.
- (6) Az övezetben a művelési ágot megváltoztatni csak az illetékes talajvédelmi és tájvédelmi hatóság előzetes véleménye alapján lehet.

**29. §****Sportállattartásra szolgáló mezőgazdasági terület (Ms)**

- (1) A területen a sportolási célú állattenyésztés speciális épületei ill. építményei helyezhetők el.
- (2) Az övezetbe a sportcélú állattartást szolgáló, jellemzően állandó növényborítottságú, alapvetően rét-, legelő hasznosítású mezőgazdasági területek tartoznak.
- (3) Az övezetben az építménymagasság a 6,0 m-t nem haladhatja meg.
- (4) Önálló lakóépület, egyenként legfeljebb 300 m<sup>2</sup> alapterülettel, kizárólag a tulajdonos ill. használó részére az övezetben elhelyezhető.

**VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK****30. §****Közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja (Vcs)**

- (1) Az övezetbe tartoznak a tavak, a területen lévő árkok, vízmedrek területei és azoknak a kül- és belterületi szabályozási tervlapon jelölt parti sávjai és övező zöldfelületei (rét és gyepterületek, facsoportok, ligeterdő-foltok).
- (2) Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.
- (3) Az övezetbe tartozó árkok, vízmedrek területeit elzárni, lekeríteni, feltölteni nem lehet.
- (4) Az övezet területén zöldfelület-rendezési beavatkozásokat (növénytelepítés, fakivágás, gyepfeltörés) végezni csak az illetékes vízügyi és talajvédelmi szakhatóság egybehangzó hozzájárulása alapján lehet.

**31. §****Vízbeszerzési területek és védőterületeik (Vv)**

- (1) Az övezetbe tartozik a 2x250 m<sup>3</sup>-es tározómedence, az 50 m<sup>3</sup>-es nyomáscsökkentő medence területe.
- (2) Az övezet területén építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.

## 32. § Közlekedés

- (1) A közutaknak összefüggő hálózatot kell alkotniuk. A közterületek szabályozási szélességét a belterület szabályozási tervlapja tartalmazza, vagy az ingatlannyilvántartás szerint meglévő telekhatárok által meghatározott szélességek megtartandók.
- (2) Az országos közúthálózatba tartozik a 8208. számú, a 8227. számú és a 82117 számú közút.
  - a) A 8208. számú és 8227. számú közutak hálózati szerepe Összekötő út. Tervezési osztályba sorolásuk K.V.C, B.V.c.C, melyet a közút kezelője megváltoztathat.
  - b) A 82117. számú közút hálózati szerepe Bekötő út. Tervezési osztályba sorolása K.VI.C., B.V.c.C, melyet a közút kezelője megváltoztathat.
  - c) Az országos közút külterületi szakaszán az úttengelytől mért 50 m-es védőtávolságon belül építmény elhelyezéséhez közútkezelői hozzájárulás szükséges.  
Általánosan közművek az útépítési területén kívül helyezhetők el. Kerítés az út távlati telekhatárára (30 m-es szabályozási szélesség) kerülhet.
  - d) Az országos közutak belterületi szakaszán közművek a vonatkozó jogszabályoknak és szabványoknak megfelelően helyezhetők el.
- (3) Az országos úthálózatba nem tartozó közutak a települési úthálózatba tartoznak. A települési közutak hálózati szerepe kiszolgáló út. Tervezési osztályba sorolása B.VI.d.C.
- (4) Gyalogos utak a belterület szabályozási tervlapján ennek megfelelően jelölt közterületek. Tervezési osztályba sorolásuk B.X.
- (5) Újonnan beépítésre kerülő területek esetében a közműhálózatok építése csak jóváhagyott útépítési tervek figyelembevételével történhet. A közműhálózatok építésekor a közlekedési pályák tervezett földműveit is ki kell alakítani.
- (6) Építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges járműelhelyezési lehetőséget a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő módon és mennyiségben kell biztosítani.
- (7) A 8208. számú közúttal határos Lf2 és Vk építési övezetek beépítése esetén az országos közútról biztosított közvetlen gépjármű ingatlankiszolgálás feltétele, hogy a közút építési területe a belterületi szabályozási tervlap szerint bővüljön ki.

### 33. §

#### Környezet és tájvédelem

##### Vízminőség-védelem, mederrendezés, partfalvédelem

- (1) Élő vízfolyásba, árokba és vízmederbe csak az érvényes rendelkezés szerinti vízminőségi területi kategóriára előírtaknak megfelelő minőségű csapadékvíz és szennyvíz vezethető be vízjogi engedély alapján.
- (2) A mezőgazdasági üzemi területeken (Gmű) a technológia függvényében az illetékes környezetvédelmi hatóság szakvéleménye alapján szükség esetén a keletkező szennyvíz előtisztítását elő kell írni.
- (3) A felszíni vizek elvezetésének módját a tereprendezésre, a felszíni vízvezető-rendszerre és a szivárgó rendszerre vonatkozó tervek és vízjogi létesítési engedélyezés alapján kell meghatározni.
- (4) A vízmedrek baleset- és árvízvédelmi szempontú rendezésére, jókarban-tartására, az álló és folyóvizek partfalainak védelmére a tulajdonos kötelezett.  
A vizesárkok jókarba-helyezésekor a kikotort mederiszap más célra pl. feltöltés, elterítés csak minősített laboratóriumban végzett bevizsgálás után használható fel. Ennek hiányában a kitermelt mederiszapra a veszélyes hulladékokra vonatkozó érvényes rendelkezések vonatkoznak.
- (5) A külterületen lévő vízgazdálkodási (Vcs) területeket övező 20 m-es sávban – a terület rendeltetésétől függetlenül – a meglévő gyepterület nem törhető fel, a meglévő fás növényzet nem távolítható el. Ezekben a sávokon a legeltetés és a kaszálás nem tiltott.  
Ácsteszer teljes közigazgatási területe a 33/2000. (III. 17.) Korm. rendelet szerint a "B", érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi kategóriába tartozik.

##### Talajvédelem, hulladék-elhelyezés

- (6) A mezőgazdasági művelésű területeken a talajeróziós károk csökkentése, megelőzése érdekében a lejtőre merőleges művelési mód javasolt.
- (7) A 050, 062, 068/2, 068/4, 074/3, 0100/2, 0100/5, 0110, 0113/1, 0115/3 és a 0145 hrsz.-ú földrésztelken a kiépített talajcsövezést megszüntetni nem lehet, a művek fenntartása a tulajdonos kötelezettsége.
- (8) A területen a feltöltések kialakítására csak előzetesen bevizsgált, minősített anyag használható, környezetet károsító anyag, illetve veszélyes hulladék nem alkalmazható.
- (9) Építési tevékenység megkezdése előtt a termőtalajréteget szakszerűen le kell termelni és deponálni kell. A termőföld legfeljebb fél évig tárolható depóniában, azt követően a

termőföldet – lehetőség szerint telken belül, vagy az engedélyező által meghatározott területen – zöldfelületek létesítésénél kell felhasználni.

- (10) Feltöltésre, visszatöltésre szennyezett talaj, termőföld nem használható. A talajvédelmi hatóságtól beszerzett előzetes minőség-tanúsítvány nélküli töltőanyag nem építhető be.
- (11) Ha a bontási-építési munka során szennyezett talaj, vagy bármilyen hulladék kerül elő, azt haladéktalanul be kell jelenteni az illetékes környezetvédelmi hatóságnak, és a bontást-építést szüneteltetni kell. A szennyezett talaj vagy hulladék helyszíni kezelése, elszállítása csak az illetékes környezetvédelmi- és talajvédelmi hatóság előírásai alapján történhet.
- (12) A teljes közigazgatási területen a keletkező veszélyes hulladékot csak zárt átmeneti tárolóban lehet tárolni. Az átmeneti tárolás időtartamára és az elszállítás módjára a vonatkozó egyéb rendeletek irányadók.
- (13) Az egyes övezetekben csak a tevékenység során helyben keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolása megengedett.
- (14) A természetes terepfelszín homlokzatsíkban történő 1,5 m-t meghaladó feltöltését a homlokzatmagasságba be kell számítani.  
Az építési engedély-kérelemhez - a vonatkozó rendelkezésen túlmenően - egyedi elbírálás alapján talajmechanikai szakvélemény is benyújtandó.

#### Zaj- és rezgésvédelem

- (15) Új létesítmény a vonatkozó zajvédelmi előírásoknak az adott területhasználatra érvényes határértékeinek betartásával helyezhetők el. További zajvédelmi előírásokat a helyi zajvédelmi rendelet tartalmazhat.
- (16) Az építési munkákból eredő zajterhelés nem haladhatja meg az érvényes zajvédelmi határértékeket. Amennyiben határérték-túllépés következik be a megfelelő zajgátló berendezések elhelyezése, a zaj- és rezgésterhelésből eredő kárelhárítás a káros hatás keltőjének a feladata. A védelem-elhárítás módját az illetékes környezetvédelmi hatósággal történő egyeztetés és annak előírásai szerint kell elvégezni.



### Táj- és természetvédelem, zöldfelületek védelme

- (17) Kétoldali vagy legalább egyoldali fasor telepítése, a meglévő hiányos fasorok kiegészítése kötelező a szabályozási tervlapon feltüntetett utcák mentén, maximálisan 8-8 m tötávolsággal, előnevelt faiskolai "útsorfa" alkalmazásával a közlekedésbiztonsági szabályok figyelembevételével. Gyümölcsfák útsorfaként való alkalmazása nem megengedett.
- (18) A zöldfelületek kialakításánál a telepítésre kerülő fajokat úgy kell megválasztani, hogy a felhasznált fás-szárú növények a termőhelyi adottságoknak megfelelően legalább 50%-a honos fajokból vagy azok természetett fajtáiból kerüljenek ki.
- (19) A patakágak, időszakos vízfolyások mentén, a horgászto környezetében meglévő természetes növényzetet eltávolítani csak növényegészségügyi szempontok szerinti ritkítással lehet. A meglévő egészséges fás növényzetet ritkítani, csonkolni, a területet kaszálni - kivéve a vízmeder fenntartási sávot - nem lehet.
- (20) Gyephézagos burkolat kialakítása esetén a felület 20%-a, de telkenként legfeljebb 50 m<sup>2</sup> számítható be a kötelezően kialakítandó zöldfelület mértékébe.
- (21) A telken létesített, állandó vízborítású felület területe beszámítható a kötelezően kialakítandó zöldfelület mértékébe. Az időszakosan vízfelületet adó területek (úszómedence) 50%-a vehető figyelembe a minimális zöldfelületi mutató kiszámításánál.
- (22) Nyolc beálló-helynél nagyobb kapacitású személygépkocsi-parkoló csak fásítottan létesíthető, 4 beálló-helyenként 1-1 közepes lombkoronájú, előnevelt fa ültetése kötelező.
- (23) Belterületen a 10 cm törzsátmérőjűnél nagyobb fa kivágása - kivéve gyümölcsfa - csak előzetes jegyzői engedély szerint lehetséges. Külterületeken a fakivágás az illetékes erdészeti hatóság előzetes véleménye alapján végezhető. Országos közút építési területén közútkezelői hozzájárulás szükséges fa kivágása vagy ültetése esetén.
- (24) A 10 cm törzsátmérőjűnél nagyobb fa kivágása esetén, a törzsátmérőt 25%-kal meghaladó fapótlásról, vagy az ingatlanon belül, vagy a Polgármesteri Hivatal által megjelölt közterületen, gondoskodni kell.

### Települési környezet védelme

- (25) Az Msz, Mr és Ms jelű mezőgazdasági területeken csak áttört, természetes anyagból készült, karámszerű, legfeljebb 1,5 m magas kerítés létesíthető.
- (26) Nagyüzemi állattartás csak a Gmü övezet területén engedhető meg.

- (27) A teljes közigazgatási területen csak zárt rendszerű trágya és takarmánytároló létesítése megengedett. Hígrágyás technológia és a nyitott rendszerű zöldtakarmány- és trágyatárolás a külterületeken sem megengedett.
- (28) 3 m<sup>2</sup>-nél nagyobb felületű reklámhordozót a teljes közigazgatási területen tilos elhelyezni.
- (29) Egy telken legfeljebb egy különálló hirdető-berendezés helyezhető el.

### **34. § Közművek**

- (1) A település közműellátását szolgáló nyomvonalakra, ahol nem közterületen épülnek meg, szolgalmi jogot kell biztosítani.

#### Vízellátás

- (2) A vízellátó hálózatot az oltóvízigény kielégítésére is alkalmas méretekkel és nyomvonalvezetéssel kell kialakítani.
- (3) A tényleges oltóvízigény ismeretében a meglévő és tervezett ivóvízvezetékek mentén föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni a tűzrendészeti hatósággal egyeztetett kiosztásban.
- (4) Fürt kútból történő vízkivétel vízjogi engedélyköteles.

#### Csatornázás, szennyvízelvezetés

- (5) A szennyvíz elhelyezése zárt (vízzáró) tárolóban engedhető meg a csatornahálózat kiépítéséig.
- (6) A szennyvízátemelőköt közterületen, vagy közterületi kapcsolattal rendelkező telken kell elhelyezni, zaj és bűz elleni védelemmel, így a lakóterülettől mért védőtávolság egyedileg meghatározva 20 m, védelem nélküli kivétel esetén 150 m.
- (7) Szennyvíztisztítótelep védőtávolsága lakóépülettől 5000 m<sup>3</sup>/d kapacitásig 150 m.

#### Felszíni vízelvezetés

- (8) A vízfolyásokat, tavakat érintő beavatkozások kül- és belterületi vízrendezési vízjogi engedélykötelesek.
- (9) Belterületen a telkek hátsó telekhatárán haladó 3675/38, 92/2 és 293 hrsz.-ú, valamint a 259 hrsz.-ú és a külterületi vízfolyásokat és azoknak mindkét oldalán 3,0 m-es karbantartási sávot szabadon kell hagyni, beépíteni tilos, és a hozzáférhetőséget biztosítani kell.

- (10) A község közigazgatási területére, a teljes vízgyűjtőterület figyelembevételével, vízrendezési tervet kell készíttetni, ami vízjogi engedélyköteles.

#### Távközlés

- (11) A műemléki védettség alatt állt épületek környezetében légvezeték csak a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal engedélye alapján létesíthető.
- (12) Hírközlési létesítmények közül új önálló antennatartó szerkezet (torony) belterületen nem helyezhető el.
- (13) Épületek tetején ill. tetőszerkezetén 6 m-nél magasabb antennatartó szerkezet csak építési engedély alapján helyezhető el.
- (14) 4 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű távközlés technikai szekrények, konténerek építési engedély alapján helyezhetők el.
- (15) Műemléki védettség alatt álló ill. helyi védettségű épület homlokzatára hírközlési létesítmény a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal engedélye ill. külön önkormányzati rendelet alapján helyezhető el.

### 35. §

#### Értékvédelem

- (1) Helyi védelemre javasoltak az alábbi lakóházak:
- |                        |              |
|------------------------|--------------|
| Kossuth Lajos u. 10.   | Hrsz.: 98    |
| Kossuth Lajos u. 20.   | Hrsz.: 103   |
| Kossuth Lajos u. 26.   | Hrsz.:106/2  |
| Kossuth Lajos u. 28.   | Hrsz.: 107/2 |
| Kossuth Lajos u. 30.   | Hrsz.: 108   |
| Kossuth Lajos u. 86.   | Hrsz.: 198   |
| Kossuth Lajos u. 105.  | Hrsz.: 216   |
| Táncsics Mihály u. 1.  | Hrsz.: 37    |
| Táncsics Mihály u. 13. | Hrsz.: 27.   |
| Táncsics Mihály u. 24. | Hrsz.: 264   |
| Táncsics Mihály u. 31. | Hrsz.: 11    |
| Táncsics Mihály u. 32. | Hrsz.: 273   |
| Táncsics Mihály u. 40. | Hrsz.: 288   |
| Táncsics Mihály u. 42. | Hrsz.: 289   |
- (2) A jellegzetes településszerkezet - beépítés, telekstruktúra - megőrzésére hivatott a javasolt helyi értékvédelmi terület, melynek lehatárolását a belterület szabályozási tervlapja tartalmazza.

- (3) A helyi értékvédelemről, annak tartalmáról, a tulajdonos ill. az önkormányzat kötelezettségeiről külön önkormányzati rendelet intézkedik.
- (4) Jelen Helyi Építési Szabályzat 1. sz. függelékében felsorolt régészeti lelőhelyeken bármilyen földmunkával járó tevékenységről, az előzetes leletmentés elvégzése érdekében értesíteni kell a területileg illetékes felügyeleti szervet, a tatai Kuny Domokos Múzeumot.

### 36. §

#### A településrendezés sajátos jogintézményei

- (1) Elővásárlási jog  
Az önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg az erdő övezetbe tartozó 0258 hrsz.-ú terület szabályozási tervlapon jelölt kb. 4500 m<sup>2</sup>-es telekrészére, szennyvíztisztító elhelyezésére, valamint a 017/8 hrsz.-ú terület Zk övezetbe sorolt, kegyeleti park kialakítására szolgáló részére.
- (2) Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés  
Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés területeit a belterület szabályozási tervlapja tartalmazza, a lejegyzés védett, védelemre tervezett és védő területek esetén csak az érdekelt szakhatóságok előzetes egyetértésével végezhető.
- (3) Útépítési és közművesítési hozzájárulás  
Az Üh építési övezetű üdülőterületen, a Vk építési övezetű központi vegyes területen, a 1014, 1013 és 0124 hrsz.-ú út menti Lf2 építési övezetű lakóterületen a közút ill. közművek létesítési költsége az érintett ingatlanok tulajdonosait terheli. Ennek mértékét és arányát az érintett ingatlanok tekintetében az önkormányzat külön rendelettel szabályozza.

### 37. §

#### Zárórendelkezések

- (1) A Helyi Építési szabályzat és Szabályozási Terv jóváhagyásával a községre vonatkozó korábbi építési előírások hatályukat veszítik.
- (2) Jelen rendelet 2004. év ..... hó ..... nap lép hatályba.

.....  
polgármester



.....  
jegyző

## 1. sz. függelék

### *A település területén található régészeti lelőhelyek a tatai Kuny Domokos Múzeum adatszolgáltatása alapján*

A Magyar Nemzeti Múzeum a Veszprémi Múzeum anyaga alapján a következő régészeti lelőhelyek ismertek:

1. Maroska-dűlő: vízfolyás melletti "Barátlakás" környékén római(?) alapfalak, kerámiatöredékek voltak megfigyelhetők (1928-as bejárás)
2. Faluhely-dűlő: az uradalmi magtár építésekor gazdag középkori sír, a dűlővel szembeni magaslaton és környékén számos, szintén középkori sír és népvándorlás kori nyílhegy került elő. A területre teszik a középkori Tészér falu temetőjét, a major közelébe pedig a települést.
3. Kert aljai dűlő: A római temetőtől Ny-ra állítólag csatokat, bronz nyílhegyeket, pénzeket találtak.
4. Ácsteszéri puszta magtára mögött középkori temető került elő. A községtől ÉNY-ra eső Kisszőlőkben őskori lelőhely fekszik (1928-as bejárás).
5. A régi Tészér helység templomának romjai alatt középkori temető került elő.
6. Bokorkútnál római kori temető került elő.
7. Akai úti dűlő, az egykori tó felé lenyúló lejtőn római lelőhely található.
8. A faluvégi földeken levő vízér mellett, Szautner András földjén római telep fekszik (1928-as bejárás).
9. Kígyóséri völgyben római telep.
10. Lunk György beltelkéről egy római kőbalta került 1929-ben a Veszprémi Múzeumba.
11. Közelebről meg nem határozott helyről kerültek elő a következő tárgyak: Árpád-kori kopjacsúcs, bronzkori kard, őskori kőbalta és római kori fibulák, bronzérmek, ezüst érem és egy vasszobor.

## 2. sz. függelék

Országos műemlékvédelem alatt álló épületek:

- Római katolikus templom, Kossuth Lajos u. 47/a. (Hrsz.: 1),
- Táncsics Mihály Emlékház; Táncsics Mihály u. 44. (Hrsz.: 290/1).

A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal műemléki területeken (műemléki környezet területén) szakhatóságként jár el. A műemlékek és a műemléki környezet, valamint a régészeti lelőhelyek vonatkozásában a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény vonatkozó rendelkezéseit kell betartani.

### 3. sz. függelék

*Fontosabb törvények, rendeletek, szabványok, amelyeket a terv elhatározásainak végrehajtása során figyelembe kell venni.*

- 1988. évi I. törvény a közúti közlekedésről
- 2000. évi XXXV. törvény a növényvédelemről
- 2001. évi XL. törvény a hírközlésről
- 2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről
- 21/1999. (VII. 22.) KHVM-KÖH együttes rendelet a tervezett szennyvíztisztító és szennyvízcsatorna-hálózat megépítését követően készítendő üzemi vízminőségvédelmi, kárelhárítási tervre vonatkozóan
- 25/2002. (II. 27.) és 26/2002. (II. 27.) Kormányrendelet a közműves szennyvízelvezetés megoldásáról ill. megvalósításáról
- 46/1999. (III. 18.) Kormányrendelet a nyílt vízfolyások parti sávjának nagyságáról, használatáról és hasznosításáról
- 204/2001. (X. 26.) Kormányrendelet a közcsatornába történő szenny- és csapadékvíz vízminőségéről
- 6/1982. (V. 6.) IpM rendelet a gázelosztó vezetékek biztonsági övezetének helyigényéről, a gáz és kőolajüzemű létesítmények biztonsági övezetéről,
- MSZ 7487/2-80 szabvány a közmű és egyéb vezetékek elrendezéséről közterületen,
- MSZ 7048 számú szabvány a körzeti gázellátó rendszerek elhelyezéséről
- 211/1997. (XI. 26.) Korm. rendelet a Környezetvédelmi Felügyelőségek, valamint a Nemzeti Park Igazgatósága feladat- és hatásköréről
- 21/2001. (II. 14.) Korm. rendelet a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról
- 3/1984. (II. 7.) OVH sz. rendelkezés és a
- 203/2001. (X. 26.) Korm. rendelet a felszíni vizek minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről
- 33/2000. (III. 17.) Korm. rendelet a felszín alatti vizek minőségét érintő tevékenységekkel összefüggő egyes feladatokról
- 10/2000. (III. 17.) Korm. rendelet a felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékekről
- 102/1996. (VII. 12.) Korm. rendelet a veszélyes hulladékokról
- 213/2001. (XI. 14.) Korm. rendelet a települési hulladékokkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről
- 49/2001. (IV. 3.) Korm. rendelet a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről
- 45/1997. (XII. 29.) KTM rendelet az építészeti - műszaki tervdokumentációk tartalmi követelményeiről