



Fehér VÁRtervező KFT.

8000 Székesfehérvár, Rába utca 22.

tel.: +36 70/385 0133

email: feterv@feterv.hu

**KINCSESBÁNYA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI  
ESZKÖZEINEK  
TELJES FELÜLVIZSGÁLATA  
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI  
TERV**

**JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ**



**MEGBÍZÓ:**

Kincsesbánya Község Önkormányzata  
8044 Kincsesbánya, Kincsesi út 39.

**FELELŐS TERVEZŐ:**

Fehér Vártervező Kft.  
8000 Székesfehérvár, Rába utca 22.

2018. május

(2021. évi módosítással egységes szerkezetben)

# HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

## Kincsesbánya Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2018. (V. 2.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról

Kincsesbánya Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6/A.§ (3) bekezdésében és 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az Étv. 6.§ (1) bekezdésében biztosított feladatkörében, a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendeletben meghatározott véleményezésben részt vevő szervek egyetértésével, a következőket rendeli el:

### I. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

#### 1. A SZABÁLYZAT HATÁLYA

1.§ (1) E rendelet hatálya Kincsesbánya község közigazgatási területére terjed ki.  
(2) Jelen építési szabályzat mellékletei:

1. sz. melléklet: az építési övezetek beépítési határértékei
2. sz. melléklet: Szabályozási Tervlapok  
SZT-1 Központi belterület szabályozási terve M=1:2000  
SZT-2 Rákhegy szabályozási terve M=1:2000  
SZT-3 Felsőkincses szabályozási terve M=1:2000  
SZT-4 külterület szabályozási terve M= 1:10000
3. sz. melléklet: Sajátos jogintézmények

#### 2. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

2.§ E rendelet alkalmazásában:

- a) Fekvő telek: a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
- b) Kialakítható telek legkisebb szélessége: a telek két oldalhatára között merőleges vonalban mért legkisebb telekszélesség
- c) Közműsáv: nem közterületen vezetett közművek számára fenntartott terület, amelynek végleges szélességét részletes szakági műszaki terv alapján kell megállapítani, és amely számára szolgalmi jog jegyezhető be az ingatlan nyilvántartásba.
- d) Főépület: olyan építmény, amely az adott építési övezetben vagy övezetben jelen rendelet szerint elhelyezhető funkciók céljára épül.
- e) Melléképület: Az építmények azon csoportja, amelyek a főépületek használatát kiegészítik, különállóan épülnek és nem minősülnek melléképítménynek. Melléképületek különösen: garázs, nyárikonyha, fáskamra, szerszámtároló, barkácműhely, állattartó épület, fedett úszómedence, szauna, sport-és fitnessz épület stb..
- f) Tájba illeszkedő: a tájban elhelyezésre kerülő építményeknek a táji adottságokhoz funkcionális, ökológiai és esztétikai értelmű igazítása, amely a környezettel való összhang megteremtését célozza. Természetvédelmi területeken az épületek, építmények tájba illesztését látványtervvel kell igazolni.
- g) Telek be nem építhető része: a szabályozási terveken lehatárolt telekrész, amelyen épület nem helyezhető el.
- h) Sorgarázs: több, azonos vagy külön telken álló, egymás mellé sorolt, egységenként önálló bejárattal rendelkező gépkocsitároló építmény. Nem tekintendő sorgarásznak a lakóépülettel egy telken épített, a telken elhelyezett lakásokhoz tartozó gépjárműtároló, ha az egységek

- száma nem haladja meg a lakásszám kétszeresét.
- i) Támfalgarázs: olyan gépkocsitároló rendeltetésű építmény, amely legalább 0,5 m vastag földtakarással létesülő önálló, 3 oldalról terepszint alatti építmény, a negyedik oldalán létesített kapuját terepszinten helyezték el.
  - j) Az övezeti előírásokban szereplő kialakult „K” jel értelmezése
    - beépítési mód: az adott utcában, telektömbben többségében jellemző beépítési mód (az építési hely és azon az épület elhelyezését meghatározó építési vonalak) kialakult rendje.
    - kialakítható telek legkisebb szélessége az adott utcában, telektömbben többségében jellemző telekszélesség értéke
    - kialakítható legkisebb telekterület az adott utcában, telektömbben többségében jellemző telekterület értéke

### 3. A SZABÁLYOZÁSI TERV ELEMINEK ALKALMAZÁSA

**3.§ (1)** Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a Szabályozási terv módosításával történhet:

- a) szabályozási vonal;
- b) beépítésre szánt és beépítésre nem szánt terület határa, mely egyben övezethatár is;
- c) építési övezet, övezet határa és jele;
- d) telek be nem építhető része;
- e) a kötelező erejű megszüntető jel;
- f) közműsáv.

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek, amelyek a vonatkozó jogszabályi előírások alapján kötelező érvényűek:

- a) védőtávolságok;
- b) műemlék;
- c) műemléki környezet;
- d) régészeti terület;
- e) Országos ökológiai hálózat magterület;
- f) Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe;
- g) Természetvédelmi terület határa;
- h) Tájképvédelmi terület;
- i) kerékpárút.

(3) Tájékoztató szabályozási elemek, melyek nem kötelező érvényűek:

- a) közigazgatási határ;
- b) belterületi határ
- c) helyi védelemre javasolt épületek;
- d) parkoló;
- e) javasolt megszüntetés;
- f) javasolt telekhatár;

(4) Sajátos jogintézmények:

- a) elővásárlási jog;
- b) beültetési kötelezettség.

## **II. FEJEZET** **KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

**4.§ (1)** Közterület alakítási terv készíthető a településszerkezetileg, településképileg vagy forgalomtechnikailag együtt kezelendő közterületekre.

- (2) Építési övezet tömbtelkén a meglévő pavilonok számára legkésőbb az átépítésüket, újjáépítésüket vagy bővítésüket megelőzően telket kell alakítani.
- (3) Meglevő pavilon telkén és annak határain kerítés nem építhető.
- (4) Önálló vendéglátó terasz elhelyezése az alábbiak szerint lehetséges:
- más építménytől mért legkisebb távolságának mértéke legalább a épületmagasságának értéke, de nem kevesebb, mint három méter
  - vendéglátó teraszt lakószoba vagy konyha nyílászárójától legalább 6 m távolságra kell elhelyezni.

### **III. FEJEZET**

#### **AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

#### **4. RÉGÉSZETI TERÜLETEK**

- 5.§** (1) A település régészeti területein a vonatkozó örökségvédelmi jogszabályok szerint kell eljárni.
- (2) A régészeti értékek védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.

### **IV. FEJEZET**

#### **A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

#### **5. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM**

- 6.§** (1) A település területén az országos jelentőségű védett természeti területek, az Országos Ökológiai Hálózat Magterülete, az Országos Ökológiai Hálózat Ökológiai folyosó és az Országos Ökológiai Hálózat Puffer terület (továbbiakban: védett terület) lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza.
- (2) Védett területen
- tájba illő épület helyezhető el;
  - szélerőmű torony nem helyezhető el.
- (3) Védett területen 600 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű épület nem építhető.

### **V. FEJEZET**

#### **KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK**

#### **6. KÖRNYEZETVÉDELEM**

- 7.§** (1) A település közigazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:
- a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
  - kizárja a környezetkárosítást,
  - következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.
- (2) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a telekhatáron kell teljesülniük.
- (3) Állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos követelmények:
- Haszonállattartó épületet és trágyatárolót lakó rendeltetésű épülettől 25 m-nél távolabb kell elhelyezni.
  - Haszonállattartó épület és trágyatároló, az élelmiszertároló, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá óvoda, iskola, egészségügyi intézmények és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhető.
  - Állattartó épület a felszíni vizek part élétől számított 50 méteren belül nem létesíthető.

## **7. FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME**

**8.§** (1) A felszíni és felszín alatti vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos.

(2) A település a felszín alatti vízminőség-védelmi előírások alapján a „fokozottan érzékeny” kategóriába tartozik.

## **8. A LEVEGŐ VÉDELME**

**9.§** (1) Kincsesbánya Község az alacsony légszennyezésű településkategóriába tartozik.

(2) A levegő tisztaságának védelme érdekében semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó szennyezéssel járó

a) tevékenységet folytatni,

b) új építményt elhelyezni, illetve meg lévő rendeltetési módot megváltoztatni nem szabad.

## **9. A TERMŐFÖLD VÉDELME**

**10.§** A vízmeder feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, a vízmeder természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, építési tevékenység nem folytatható.

## **10. HULLADÉKÁRTALMATLANÍTÁS ÉS ELHELYEZÉS**

**11.§** A területen keletkező kommunális hulladékot és azzal együtt kezelhető termelési hulladékot a szervezett hulladékgyűjtés és szállítás keretei között kell ártalmatlanítani. Azon a területen, amely a szervezett szemétszállításba nincsen bekapcsolva, a hulladék környezetkímélő ártalmatlanításáról a tulajdonos köteles gondoskodni.

## **VI. FEJEZET**

### **VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

#### **11. VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK**

**12.§** (1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket, valamint lehatárolásokat jelöl:

- a) közlekedési területek,
- b) közművek, közműlétesítmények,
- c) vízbázis védőterülete
- d) szennyvízátemelő
- e) természet közeli folyó és állóvizek
- f) honvédelmi területek
- g) természeti területek

(2) A szennyvízátemelő védőtávolságával kapcsolatban a 19.§ előírásai az irányadók.

## **VII. FEJEZET**

### **EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK**

## 12. ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

**13.§** A település területén elővásárlási jog érvényesíthető az Önkormányzat számára a 3. melléklet szerinti és a jelölt ingatlanok vonatkozásában, a 3. sz. mellékletben megjelölt közösségi cél érdekében, valamint minden olyan egyéb településrendezési cél érdekében, mely a helyi építési szabályzatban biztosított.

## 13. TELEKALAKÍTÁS

**14.§ (1)** Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló építési telkek területe és legkisebb szélessége az építési övezetnek megfelelő, a telek alakja a beépíthetőséget nem korlátozza.

(2) A település közigazgatási területén nyeles telek csak ott alakítható ki, ahol a terepadottságok a telek más módon történő megközelítését nem teszik lehetővé.

(3) A település területén közmű- és közlekedési terület céljára telek az építési övezet, övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.

(4) Új közforgalom elől elzárt magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 4,0 m-nél.

(5) A tervezett szabályozási vonal és építési övezeti határvonal mentén a telkek akkor is megoszthatók, ha a megosztás után kialakuló telkek mérete nem éri el az 1. mellékletben az építési telek legkisebb kialakítható területére, vagy az építési övezetre előírt legkisebb telekszélességként meghatározott értéket.

(6) Amennyiben a már kialakult építési telek méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak, akkor a telekméretek - a szabályozási tervlapon jelölt közterületi határrendezést kivéve - tovább nem csökkenthetők. Ha a telekre vonatkozó egyéb országos és helyi építési előírások betarthatók, a telek beépíthető.

## VIII. FEJEZET KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

### 14. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

**15. § (1)** A meglévő és a tervezett közcélú:

- a) vízellátás,
- b) vízvezetés (szenny- és csapadékvíz),
- c) energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgázellátás),
- d) elektronikus hírközlés

hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi, vezeték jogi bejegyzéssel kell fenntartani, az arra vonatkozó előírások betartásával.

(2) Közmű számára új szolgalmi jog bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol az építési korlátozást nem okoz. Már szolgalmi joggal terhelt telekrészen mindennemű építési tevékenység csak a szolgalmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető.

(3) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.

(4) Felhagyott, feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.

## 15. VÍZELLÁTÁS

**16. § (1)** A vízvezeték védőtávolság igénye a vonatkozó szabványban rögzített előírás szerint biztosítandó.

(2) A beépítésre szánt területen lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó új épület elhelyezése, vagy meglévő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor lehetséges, ha a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható.

## 16. SZENNYVÍZELVEZETÉS

**17. § (1)** A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.

(2) A talaj, talajvíz védelme érdekében a szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.

(3) Szennyvíz bevezetés:

- a) nyílt árokba,
- b) időszakos vagy állandó vízfolyásba
- c) felhagyott kutakba

szigorúan tilos, előfordulása esetén azt azonnal meg kell szüntetni.

**18. § (1)** Külterületen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 3 m<sup>3</sup>-t és a rendelkezésre álló közcatorna hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül:

- a) a szennyvizet egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni, az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni;
- b) a keletkező szennyvizet tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:

ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő befogadás megoldható

bb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják

bc) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,

(2) Külterületen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 3 m<sup>3</sup>-t, és a közcatorna hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül:

- a) a keletkező szennyvizet tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:

aa) ha a tisztított vizek számára a megfelelő befogadó rendelkezésre áll,

ab) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják

ac) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,

- b) ha kisberendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható építeni csak közcatorna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.

(3) Közműpótló csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

(4) A magánterületeken haladó szennyvíz gerincvezetékét közterületre át kell helyezni, illetve ki kell váltani.

## 17. SZENNYVÍZKEZELÉS, SZENNYVÍZELHELYEZÉS

**19. § (1)** Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolsága 10 m, kizárólag búzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy létesíthető. A műszaki beavatkozás tényleges megvalósítása után a védőtávolság a hatóság által megállapított mértékűre csökken.

(2) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságán belül beépítésre szánt területen lakó-, üdülő-, vegyes, gazdasági (környezetre jelentős hatást gyakorló ipar kivételével) épület nem létesíthető.

## 18. FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

**20. §** (1) A földtani felépítésből és hidrogeológiai jellemzőkből következően Kincsesbánya település közigazgatási területe a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny.

(2) Meg kell akadályozni a felszíni és felszín alatti vízbe szennyezőanyag bejutását.

(3) Tilos kockázatos anyag, vagy az ilyen anyagot tartalmazó, vagy lebomlása esetén ilyen anyag keletkezéséhez vezető anyag közvetlen bevezetése a felszín alatti vízbe.

(4) A területen a vízfolyás, a felszíni és felszín alatti víz védelme érdekében a víz szennyeződését, a vízmeder nem kívánatos feltöltődését vagy lefedését eredményező építési munka nem folytatható.

**21. §** (1) A felszíni vízelvezető rendszert a beépítésre szánt területen a közhasználatú terület kialakításának részeként, az azt feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani.

(2) A vonatkozó jogszabályi előírások értelmében a befogadóba a csapadékvíz csak tisztán vagy a vízjogi engedélyben előírt minőségben kerülhet. A szennyeződésmentes csapadékvíz a létesítmények zöldfelületein elszívárogatható, vagy közvetlenül a befogadóba vezethető.

(3) A szennyvízközmű által nem ellátott területen a közműhálózat kiépítéséig a közműpótló használata megengedett és kötelező.

(4) Terepszint alatti építmény, építményrész elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, és a kialakult természetes viszony károsan nem befolyásolható. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés környezetvédelmi érdekből kerülendő.

## 19. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

**22. §** (1) Belterületen és külterület beépítésre szánt területén új villamosenergia ellátási hálózatokat közlekedési és közműterületen kell elhelyezni.

## 20. VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

**23. §** (1) Vezeték nélküli szolgáltatás létesítményei belterületen, beépítésre szánt területen:

- a) Kereskedelmi, szolgáltató terület és ipari terület építési övezeteinek kivételével, antennát önálló tartószerkezetre telepíteni nem lehet, az csak meglévő építményre telepíthető a c) bekezdés figyelembevételével,
- b) Kereskedelmi, szolgáltató terület és ipari terület építési övezeteinek építési telkein lakóépületektől 200 méter távolságra önálló tartószerkezettel is telepíthető antenna
- c) silók, tornyok, továbbá egyéb, 20 méter magasságot meghaladó, meglévő építmény tetejére bármely területen elhelyezhető antenna – az építmény magasságától függetlenül.

## IX. FEJEZET ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

### 21. ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI

**24. §** (1) Két építési övezetbe ill. övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett építési övezet, övezet beépítési paraméterei szerint kell figyelembe venni, a telek övezetbe eső részének arányában.



(2) Ahol a szabályzatban és a szabályozási tervlapon az övezeti előírás a minimális építési telekméretre vonatkozóan „K” kialakult jelölést tartalmaz, ott az övezetben található ingatlanok tovább nem oszthatóak.

(3) Saroktelek esetében az övezetre előírt beépítési százalék értéke maximum 10%-kal (maximális beépítési % x 1,1) növelhető meg az OTÉK 2. számú melléklete szerinti mértékig, kivéve a gazdasági területet.

**25.§ (1)** Támfalgarázs az előkertben is elhelyezhető akkor, ha az utca szintje és az előkerti határvonalon mért terepszint között a különbség legalább 3 m.

(2) Tömbtelken az egyes építési övezetek szabályai szerint helyezhetők el építmények.

(3) Úszótelken elhelyezett pavilonra, vendéglátó teraszra a közterületen elhelyezett pavilonokra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

**26. § (1)** Állattartó épület beépítésre szánt területen újonnan csak kertvárosias és falusias lakóterületen helyezhető el, kivéve, ha az egyes építési övezetre vonatkozó előírások ettől eltérően rendelkeznek. Az állattartó épületet az utcafronti építési vonaltól számított 15 m-en túl, építési helyen belül lehet elhelyezni.

(2) Kincsesbánya közigazgatási területén halott hamvasztó üzem, állati tetemet feldolgozó üzem, valamint bűzös tevékenységet folytató üzem és telephely nem létesíthető.

**27. § (1)** Ha a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak az előírástól eltérő beépítési mód bővítésnél, átalakításnál megtartható, az egyéb országos és helyi építési előírások betartása mellett.

(3) A település építési övezeteiben a minimális zöldfelületi arálynak megfelelő nagyságú zöldfelületbe nem számítható be a gyephézagos térburkolat.

(4) Melléképület építési helyen belül építhető, kivéve a támfalgarázs.

## 22. BEÉPÍTÉSI MÓD, ÉPÍTÉSI HELY

**28.§ (1)** Újonnan beépítésre kerülő, vagy jelentősen átépítésre kerülő területen oldalhatáron álló beépítés esetén az egyik építési határvonal az északi irányhoz közelebb eső telekhatár, vagy a telektömbben kialakult telekhatár.

(2) Az előkerti építési vonal beépített utcaszakasz és építési övezet esetén a kialakult állapothoz igazodó kell, legyen.

(3) Amennyiben az utcában jellemző előkert méret nem állapítható meg, úgy az előkert mélysége min. 5 m.

(4) Újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben az előkert mérete

a) vegyes-, lakó- és üdülőházas építési övezetben : min: 5 m,

b) gazdasági építési övezetek esetében: kialakult vagy min.10 m;

c) egyéb övezet esetében: 5 m.

(5) Építési telken az oldalkert legkisebb mérete:

a) az építési övezet előírása szerinti, vagy

aa) lakóterületen és üdülőházas területen a telektömbben kialakult vagy 4 m,

ab) a többi építési övezetben a telektömbben kialakult vagy 6 m.

(6) Szabadon álló beépítés esetében az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m kell legyen.

(7) Építési telken a hátsókert mérete 6,0 m, kivéve:

a) ahol az építési övezet előírásai másként rendelkeznek,

b) a 450 m<sup>2</sup>-nél kisebb telkek esetében 4 m, vagy a kialakult, vagy

- c) az olyan telkeknél, amelyek oldalhatárai rövidebbek az utcai és a hátsókerti telekhatárnál 3 m.

## **X. FEJEZET** **BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

### **23. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK TAGOZÓDÁSA**

**29.§** A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetek:

- |                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| a) Kertvárosias lakóterület          | (Lke)      |
| b) Falusias lakóterület              | (Lf)       |
| c) Településközpont terület          | (Vt)       |
| d) Kereskedelmi, szolgáltató terület | (Gksz)     |
| e) Ipari terület                     | (Gip)      |
| f) Üdülőterület                      | (Üh)       |
| g) Különleges területek              |            |
| ga) garázs                           | (K-Garázs) |
| gb) temető                           | (K-temető) |
| gc) sportterület                     | (K-sport)  |

### **24. KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLET**

**30.§** (1) Kertvárosias lakóterület a Lke jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) lakó;
- b) kereskedelmi, szolgáltató;
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- d) kulturális;
- e) szállás jellegű;
- f) sport

rendeltesítést is tartalmazhat.

(2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkeit teljes közművesítettséggel kell ellátni.

(3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy főépület építhető, melyben legfeljebb 4 lakó rendeltetési egység helyezhető el, amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek.

(4) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, egyéb épületpótló műtárgy nem helyezhető el.

(5) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- a) kirakatszekrény;
- b) trágyatároló;
- c) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;

(6) Lke-5 jelű építési övezetben az elhelyezhető főépületek és az önálló rendeltetési egységek száma nem korlátozott.

### **25. FALUSIAK LAKÓTERÜLET**

**31.§** (1) Falusias lakóterület a Lf jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) lakó;
- b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró gazdasági;
- c) a helyi ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;

- d) szállás jellegű;
  - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - f) kulturális, közösségi szórakoztató;  
rendeltetést is tartalmazhat.
- (2) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkeit teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (3) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy főépület építhető, melyben legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység helyezhető el.
- (4) Falusias lakóterület építési övezeteiben a megengedett legnagyobb épületmagasság földszintes gazdasági rendeltetésű épületek esetében 1,5 m-rel túlléphető.
- (5) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, egyéb épületpótló műtárgy nem helyezhető el.
- (6) Falusias lakóterület építési övezeteiben a 3,5 tonnát meghaladó járművek számára gépjárműtároló önálló építményként nem helyezhető el.
- (7) Falusias lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő és oldalkert legkisebb méretén belül, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 1,0 m-es teleksávban.

## 26. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET

**32.§** (1) A településközpont terület a Vt jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) lakó;
  - b) igazgatási, iroda;
  - c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
  - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - e) kulturális, közösségi szórakoztató;
  - f) sport  
rendeltetést is tartalmazhat.
- (2) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkeit teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (3) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, egyéb épületpótló műtárgy nem helyezhető el.
- (4) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein állattartó épület nem helyezhető el.
- (5) Településközpont terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
  - b) állattartó épület
  - c) trágyatároló, komposztáló;
  - d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
  - e) építménynek minősülő antennszerkezet.

## 27. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET

**33.§** (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető épület:

a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági;

- a) kereskedelmi, szolgáltató;
- b) gazdasági célú épületen belül szolgálati lakás és
- c) a gazdasági tevékenységgel összefüggő  
rendeltetést is tartalmazhat

(2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkeit vízbázis védőterülettel érintett területen teljes közművesítettséggel kell ellátni.

(3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

(4) Azokban a Gksz jelű építési övezetekben, ahol az övezet közvetlenül, vagy legfeljebb közúttal elválasztva lakóterülettel határos, a gazdasági épületeket úgy kell elhelyezni, hogy zajvédelmi előírások a lakóterület építési helyének határán teljesüljenek.

## 28. IPARI TERÜLET

**34.§** (1) A környezetre jelentős zavaró hatást gyakorló ipari terület Gip jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) környezetre jelentős hatást gyakorló ipari;
- b) ipari;
- c) kereskedelmi, szolgáltató;
- d) igazgatási, iroda;
- e) szolgálati lakás, munkásszállás

rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Ipari terület építési övezeteinek építési telkeit vízbázis védőterülettel érintett területen teljes közművesítettséggel kell ellátni.

(3) Az építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

(4) Az építési övezeteinek építési telkein – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – a legnagyobb épületmagasság 3 méterrel túlléphető.

(5) Gip-2 jelű építési övezetben elhelyezhető állattartó épület.

(6) Az építési övezeteinek építési telkein az eltérő építési övezeti, övezeti besorolású szomszédos telek felé eső telekhatár mentén épület a telekhatártól legalább 10 m-re helyezhető el.

## 29. HÉTVÉGI HÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET

**35.§** (1) Hétfégi házas üdülőterület Üh jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) legfeljebb két egységet tartalmazó üdülőépület
  - b) a terület rendeltetésével összhangban levő és azt szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
  - c) sport jellegű
- rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Az építési övezeteinek építési telkeit hiányos közművesítettséggel kell ellátni.

(3) Az építési övezeteinek építési telkein egy főépület építhető, melyben legfeljebb 2 fő rendeltetési egység helyezhető el. Melléképület önállóan nem építhető.

## 30. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

**36.§** Különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következők:

- |                 |            |
|-----------------|------------|
| a) garázs       | (K-garázs) |
| b) temető       | (K-temető) |
| c) sportterület | (K-sport)  |

## 31. KÜLÖNLEGES TERÜLET –GARÁZS

**37.§** (1) Különleges terület – garázs a K-Garázs jellel jelölt építési övezet, mely a község területén a garázssorok területeit foglalja magában.

(2) Különleges terület – Garázs építési övezeteiben elhelyezhető épület gépkocsitárolót és egyéb tároló rendeltetést tartalmazhat.

(3) Különleges terület – Garázs építési övezeteinek építési telkein több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.

### **32. KÜLÖNLEGES TERÜLET –TEMETŐ**

**38.§** (1) Különleges terület - temető a K-temető jellel jelölt építési övezet, mely kizárólag a temetkezés kegyeleti építményei, s az azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület – temető építési övezeteiben elhelyezhető épület kegyeleti és ehhez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést tartalmazhat.

(3) Különleges terület – temető építési övezeteinek építési telkeit hiányos közművesítéssel (villany, ivóvíz és csapadékvíz-elvezetés) kell ellátni.

(4) Különleges terület – temető építési övezeteinek építési telkein több önálló épület is elhelyezhető.

### **33. KÜLÖNLEGES TERÜLET – SPORTTERÜLET**

**39.§** (1) Különleges terület - sportterület a K-sport jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület – sportterület építési övezeteiben elhelyezhető épület sport és ehhez kapcsolódó vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést tartalmazhat.

(3) Különleges terület – sportterület építési övezeteinek építési telkeit hiányos közművesítéssel (villany, ivóvíz és csapadékvíz-elvezetés) kell ellátni.

(4) Különleges terület – sportterület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

## **XI. FEJEZET**

### **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

#### **34. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK TAGOZÓDÁSA**

**40.§** A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek:

- |  |  |            |
|--|--|------------|
| a) Közlekedési terület                     |  |            |
| aa) Közúti                                 |  | (Köu)      |
| ab) Kötőtpályás                            |  | (Kök)      |
| b) Zöldterület - közkert                   |  | (Z-kk)     |
| c) Erdőterületek                           |  |            |
| ca) Védelmi                                |  | (Ev)       |
| cb) Honvédelmi                             |  | (Ev-h)     |
| d) Mezőgazdasági területek                 |  |            |
| da) Általános mezőgazdasági terület        |  | (Má)       |
| db) Kertes mezőgazdasági terület           |  | (Mk)       |
| e) Vízgazdálkodási terület:                |  | (V)        |
| f) Különleges beépítésre nem szánt terület |  |            |
| fa) Bányaterület                           |  | (Kb-bánya) |
| fb) Gát és gátórház                        |  | (Kb-Gát)   |

fc) Turisztikai	.(Kb-tur)
fd) Vízmű terület	(Kb-Vízmű)
fe) Barlangkutató	(Kb-kut)

### 35. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

- 41.§** (1) Közlekedési terület a a Köu (közúti) és Kök (kötöttpályás) jellel jelölt övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű- és hírközlési létesítmények, valamint utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.
- (3) A közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási Terv ábrázolja:
- (4) Új közforgalom elől el nem zárt magánút 6,0 m szabályozási szélesség alatt nem alakítható ki.
- (5) 8 méternél keskenyebb szabályozási szélességű út csak vegyes használatú útként építhető ki.
- (6) Településközpont terület kialakult úszótelkes területein az OTÉK által előírt gépjármű várakozóhelyek 100%-a, nem lakó rendeltetés esetén a gépjármű várakozóhelyek 70%-a közterületen is biztosítható . A Vt 7 építési övezetben az OTÉK által előírt gépjármű várakozóhelyek 100%-a biztosítható a közterületen, rendeltetéstől függetlenül.

### 35/A. ZÖLDTERÜLET

- 41/A §** (1) Zöldterület - közkert a Z-kk jellel jelölt övezet, mely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.
- (2) Z-kk övezetben elhelyezhető
- a pihenést és testedzést szolgáló és vendéglátó rendeltetést tartalmazó építmény,
  - a terület fenntartásához, üzemeltetéséhez szükséges építmény.
- (3) Z-kk övezet telkein az épületek szabadon álló módon, legfeljebb 3%-os beépítettséggel és 6,0 m-es épületmagassággal helyezhetők el, legalább részleges közművesítésre rendelkezésre állása esetén.

### 36. ERDŐTERÜLET – VÉDELMI ERDŐ

- 42.§** (1) A védelmi rendeltetésű erdőterület az Ev jellel jelölt övezet, mely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.
- (2) Ev övezetben épületet elhelyezni nem lehet.

### 37. ERDŐTERÜLET – HONVÉDELMI ERDŐ

- 43.§** (1) A honvédelmi rendeltetésű erdőterület a Ev-h jellel jelölt övezet, mely honvédelmi és katonai érdekek védelmére szolgál.
- (2) Ev-h övezetben a honvédelmi és katonai épületek kivételével épületet elhelyezni nem lehet.

### 38. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

- 44.§** (1) A Má jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.
- (2) Általános mezőgazdasági terület övezeteinek telkein lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el.
- (3) Má övezetben elhelyezhető:

- a) növénytermesztéshez kapcsolódó;
  - b) állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;
  - c) az ezekhez kapcsolódó saját termék feldolgozás, tárolás, árusítás építményei;
  - d) lakó építmény.
- (4) Má övezet telkein lakóépület csak gazdasági épület megléte, vagy azzal egyidejű építés esetén építhető. Lakóépület legfeljebb 300 m<sup>2</sup> nettó alapterületű lehet.
- (5) Má övezetben a beépíthető telekméretet el nem érő telken csak a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor létesíthető.
- (6) Má övezetben a mezőgazdasági birtoktest kialakítható. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 1,5 ha (15.000 m<sup>2</sup>). A birtokközpont telkén a beépítettség legfeljebb 20 %.
- (7) Má övezetben létesített birtokközpont csak közútról, vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról megközelíthető földrészleten alakítható ki.

### 39. KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

- 45.§** (1) A kertes mezőgazdasági terület a Mk jellel jelölt, a kisüzemi jellegű termelést illetve saját ellátás biztosítását szolgáló terület.
- (2) Mk övezetben elhelyezhető építmények:
- a) kertészeti termelés építményei;
  - b) szőlőtermesztéshez kapcsolódó építmények;
  - c) az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozás, tárolás, árusítás építményei.
- (3) Mk övezet telkein lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, egyéb épületpótló műtárgy nem helyezhető el.
- (4) Mk övezetben az építmények elhelyezésének feltételei a következők:
- a) az övezetben a beépíthető legkisebb telekméret 1000 m<sup>2</sup>
  - b) a kialakítható legkisebb telekszélesség: 10 m
  - c) a beépítés módja: szabadonálló
  - d) legnagyobb beépíthetőség: 5%
  - e) legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- (5) Mezőgazdasági területen lévő, zártkerti művelés alól kivett telken építmény legfeljebb 5 %-os beépítettséggel helyezhető el.

### 40. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

- 46.§** (1) A vízgazdálkodással összefüggő övezetekbe az alábbi területek tartoznak:
- a) a patakok, tavak-tározók medrei
  - b) a vízmedrek mentén a vízgazdálkodás szempontjából, az SZT-ben vagy a HÉSZ előírásai szerint meghatározott szélességű parti sávok
  - c) a közcélú nyílt csatornák medre és partja a vízgazdálkodási területként szabályozott szélességben
  - d) a felszíni vízfolyások hullámterei
  - e) a vízbeszerzési területek (védett vízbázisok) és védőterületeik (hidrogeológiai védőidom)
- (2) A vízgazdálkodási területek az alábbi övezetekre tagolódnak:
- a) a V jelű vízmedrek övezete
- (3) A területen építményeket elhelyezni csak a vízgazdálkodási szempontok figyelembevételével – külön jogszabályban foglaltak szerint – lehet.
- (4) A vízgazdálkodási övezetekben a meder partja mentén a karbantartási munkálatok elvégezhetősége érdekében az egyéb jogszabályban előírt szélességű biztonsági sávokat szabadon, kerítés és egyéb építménytől mentesen kell hagyni. A területen levő vízmedrek parti sávját a hatályos rendelkezések előírásainak megfelelően biztosítani kell.

(5) A területen építményt elhelyezni, jelentős földmunkát végezni, művelési ágat változtatni a vonatkozó rendelkezések előírásainak megfelelően, valamint az alábbiak figyelembe vételével csak úgy szabad, hogy a beavatkozás:

- a) a biztonságos felszíni vízelvezetést ne veszélyeztesse, illetve szolgálja,
- b) segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakokra való visszatartását,
- c) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.

(6) V övezet telkein legfeljebb 5%-os beépítettséggel, 6,0 m-es épületmagassággal elhelyezhetők a pihenést, kikapcsolódást szolgáló, valamint a terület fenntartásához szükséges építmények – a vonatkozó jogszabályok betartása mellett.

#### **41. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET**

**47.§** Különleges beépítésre nem szánt területek övezetei a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következők:

Különleges beépítésre nem szánt terület

- |                    |             |
|--------------------|-------------|
| a) Bányaterület    | (Kb-bánya)  |
| b) gát és gátórház | (Kb-gát)    |
| c) Turisztikai     | (Kb-tur)    |
| d) Vízmű           | (Kb-Vízmű)  |
| e) Barlangkutató   | (Kb-kutató) |

#### **42. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET –BÁNYA TERÜLET**

**48.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület – bánya terület a Kb-Bánya jellel szabályozott övezet, mely elsősorban a bányászati és az ezzel összefüggő létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet a község területén jelenleg működő és korábbi bányák területeit foglalja magába.

(3) A bányák területén csak a bánya üzemeléséhez szükséges létesítmények építése engedélyezett. A területen elhelyezhető továbbá a bányászati tevékenységet kiszolgáló egyéb funkciójú épület (pl. szolgálati lakás, bemutatóterem, irodaépület, bányamúzeum stb.)

(4) Kb-bánya övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| a) a kialakítható legkisebb telekméret     | 10.000 m <sup>2</sup> ; |
| b) a kialakítható legkisebb telekszélesség | 50 m;                   |
| c) a beépítés módja                        | szabadonálló;           |
| d) a beépítettség mértéke                  | 10 %;                   |
| e) legnagyobb megengedhető épületmagasság  | 9,0 m;                  |

#### **43. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET – GÁT ÉS GÁTÓRHÁZ**

**49.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt - gát és gátórház a Kb-gát jellel szabályozott övezet, mely a 1501 hrsz-ú ingatlan területe.

(2) Különleges beépítésre nem szánt - gát és gátórház területen elhelyezhető építmény:

- a) vízgazdálkodási
- b) kutatás-fejlesztés;
- c) oktatási;
- d) és a terület rendeltetését szolgáló egyéb rendeltetésű lehet

(3) Kb-gát övezet telkén több épület is elhelyezhető.

(4) Az övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:

- |  |            |
|--|------------|
| a) a kialakítható legkisebb telekméret     | kialakult; |
| b) a kialakítható legkisebb telekszélesség | kialakult; |



- c) a beépítés módja szabadonálló;
  - d) a beépítettség mértéke 10 %
  - e) legnagyobb megengedhető épületmagasság 8,0 m;
- (5) Új épület építése esetén a környezethez való illeszkedés látványtervvel igazolandó.

#### 44. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET – TURISZTIKAI

**50.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület – szállás a Kb-tur jellel szabályozott övezet, mely a 03041 hrsz-ú ingatlan területe.

(2) Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai területen elhelyezhető építmény:

- a) idegenforgalmi;
- b) kutatás-fejlesztés;
- c) oktatási;
- d) közösségi szórakoztató, kulturális;
- e) szállás jellegű;
- f) szolgálati lakás  
rendeltetésű lehet

(3) Kb-tur övezet telkén több épület is elhelyezhető.

(4) Az övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:

- a) a kialakítható legkisebb telekméret kialakult;
- b) a kialakítható legkisebb telekszélesség kialakult;
- c) a beépítés módja szabadonálló;
- d) a beépítettség mértéke 10 %
- e) legnagyobb megengedhető épületmagasság 10,0 m;

(5) Az övezetben új épület a védett ősfák figyelembe vételével építhető.

(6) Új épület építése esetén a környezethez való illeszkedés látványtervvel igazolandó.

#### 45. KÜLÖNLEGES TERÜLET – VÍZMŰ TERÜLET

**51.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt – vízmű terület a Kb-vízmű jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a vízellátással, vízgazdálkodással kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A Kb-vízmű terület övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) vízellátáshoz, vízgazdálkodáshoz kapcsolódó üzemi, gazdasági;
- b) igazgatási, iroda;  
rendeltetést tartalmazhat.

(3) Az övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:

- a) a kialakítható legkisebb telekméret kialakult;
- b) a kialakítható legkisebb telekszélesség kialakult
- c) a beépítés módja szabadonálló;
- d) a beépítettség mértéke 10 %;
- e) legnagyobb megengedhető épületmagasság 6,0 m;

#### 46. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET – BARLANGKUTATÓ

**52.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt - barlang a Kb-Kutató jellel szabályozott övezet, mely a 03004 hrsz-ú ingatlan területe.

(2) Különleges beépítésre nem szánt – barlangkutató területen elhelyezhető építmény:

- a) kutatás-fejlesztés;
- b) oktatási;

- c) szállás jellegű;  
rendeltetésű lehet
- (3) Kb-Kutató övezet telkén több épület is elhelyezhető.
- (4) Az övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:
- |  |               |
|--|---------------|
| a) a kialakítható legkisebb telekméret     | kialakult;    |
| b) a kialakítható legkisebb telekszélesség | kialakult;    |
| c) a beépítés módja                        | szabadonálló; |
| d) a beépítettség mértéke                  | 10 %          |
| e) legnagyobb megengedhető épületmagasság  | 7,0 m;        |

## **XII. FEJEZET**

### **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

**53.§** (1) E rendelet 2018. június 1. napján lép hatályba.

(2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

(3) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Kincsesbánya Község Önkormányzata Képviselő-testületének Kincsesbánya Község helyi építési szabályzatáról szóló 12/2006.(IX.26.) önkormányzati rendelete és Kincsesbánya Község Önkormányzata Képviselő-testületének Kincsesbánya Község helyi építési szabályzatáról szóló 12/2006.(IX.26.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 7/2007.(IV. 17.), 12/2007.(VII. 17.), 17/2011.(XI. 21.), 4/2012.(III. 27.) és 20/2015.(VIII. 3.) önkormányzati rendelet.

  
**Bajkai János**  
Polgármester



  
**Jankovicsné Huszár Mónika**  
Jegyző

**Kihirdetve:**  
**Kincsesbánya, 2018. május 2.**

  
**Jankovicsné Huszár Mónika**  
Jegyző



## 1. melléklet

1.	A	B	C	D	E	F	G	H
2.	új építési övezet jele	beépítési módja	kialakítható telek legkisebb szélessége m	kialakítható legkisebb telek-terület m <sup>2</sup>	megengedett legnagyobb beépítettség mértéke %	megengedett legnagyobb épület-magasság m	legkisebb zöldfelület mértéke %	egyéb
<b>3. Kertvárosias lakóterületek városias lakóterületek</b>								
4.	Lke-1	O	16	800	30	5,0	50	
5.	Lke-2	K	14	700	30	6,5	50	
6.	Lke-3	IKR	14	700	30	4,5	50	
7.	Lke-4	Z	K	K	30	6,0	50	
7.a	Lke-5	SZ	18	700	30	6,0	50	
<b>8. Falusias lakóterületek</b>								
9.	Lf-1	O	16	800	30	5,0	50	
10.	Lf-2	O	16	900	25	5,0	50	
11.	Lf-3	SZ	16	900	25	5,0	50	
<b>12. Településközponti vegyes területek</b>								
13.	Vt-1	SZ	20	1000	40	15	20	
14.	Vt-2	SZ	20	800	40	8,0	30	
15.	Vt-3	SZ	25	800	40	8,0	20	
16.	Vt-4	SZ	25	2000	40	7,5	20	
17.	Vt-5	SZ	25	800	40	6,5	20	
18.	Vt-6	K	20	800	40	10,0	20	
19.	Vt-7	SZ	20	80	80	8,0	10	
<b>20. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek</b>								
21.	Gksz-1	SZ	30	1500	40	10,0	20	
22.	Gksz-2	SZ	20	1200	40	8,0	30	
23.	Gksz-3	SZ	20	1000	10	6,0	30	
24.	Gksz-4	SZ	16	800	40	8,0	30	
25.	Gksz-5	SZ	16	1500	60	12,0	30	
<b>26. Ipari területek</b>								
27.	Gip-1	SZ	30	1500	40	8,5	25	
28.	Gip-2	SZ	30	1500	40	15	25	állattartás megengedett
<b>29. Üdülöházias területek</b>								
30.	Üh-1	SZ	-	500	15	5,0	60	
<b>31. Különleges területek</b>								
32.	K-garázs	Z	-	300	40	3,5	40	
33.	K-temető	SZ	-	1000	10	6,0	40	
34.	K-sport	SZ	-	1000	20	9,0	40	

2. melléklet:

**Szabályozási tervlapok**

SZT-1 Központi belterület szabályozási terve M=1:2000

## SZT-2 Rákhegy szabályozási terve M=1:2000

## SZT-3 Felsőkincses szabályozási terve M=1:2000

## SZT-4 külterület szabályozási terve M= 1:10000

## 3. melléklet

**Sajátos jogintézmények**

ELŐVÁSÁRLÁSI JOG		
sorszám	Érintett hrsz	közösségi cél megnevezése
1	0314/12	Közút létesítése, szabályozás
2.	03369, 03048, 03370, 03047	Temető kialakítás

## 1. függelék

**Régészeti területek**

Kincsesbánya település területén, a hatósági adatközlések alapján 4 nyilvántartott, és további 3 bizonytalanul azonosítható, vagy megszűnt régészeti lelőhely található, ezek között nincs ismert, kiemelten védett régészeti lelőhely.

Lelőhely azonosító	Helyszín, elnevezés	Jellege	Kora	HRSZ (Forster központ nyilvántartott adatai)	Megjegyzés
21657	Kincsesi út	- temető	- népvándorláskor, avar kor	106, 133, 119/2, 119/1, 29/33, 24/36, 29/30, 29/31, 144, 119/3, 29/32, 96/9, 29/29, 29/36, 83/1	24/36 hrsz. a térinformatikai adatszolgáltatás alapján nem érintett
21985	Bittói homokbánya	- temető	- őskor, bronzkor, középső bronzkor (dunántúli mészbetétes kerámia)	n.a.	A lelőhely feltehetően részben, vagy teljesen elpusztult, azonosítása bizonytalan. Feltehetően Kincsesbánya keleti részén, a jelenlegi Üveg-Ásvány Kft. bányatelepén volt. Azonosítása továbbra is bizonytalan.

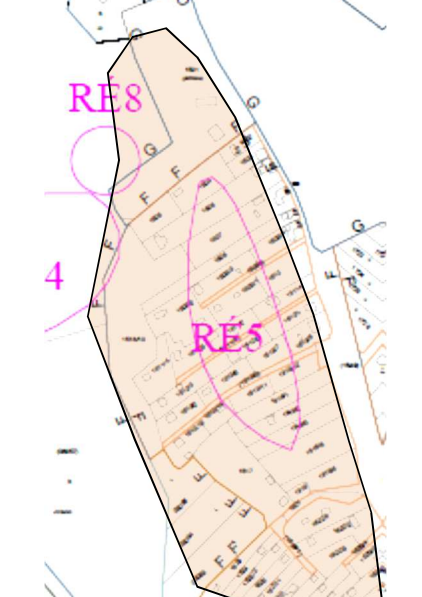
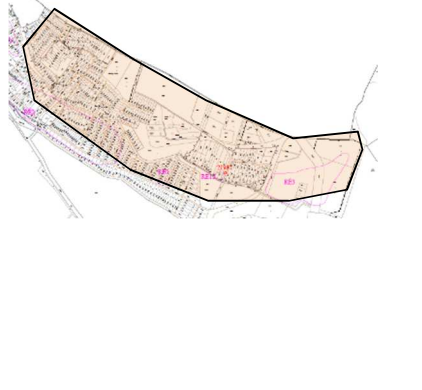




21986	Duzzogó fürdő (Forrófői tábla)	- telep - sír (temető?) - szórvány	- őskor, bronzkor - őskor, vaskor, késő-vaskor (kelta) - római kor	3476, 3477, 3478	A lelőhely jelentős része Iszkaszentgyörgy területére esik (030 hrsz., 22485 lelőhely azonosító) , ahol egy római villa épület található! Feltehetően jóval nagyobb kiterjedésű. Helyesebb elnevezés a Forrófői tábla.
21987	Rák hegy	- település	- középkor	608/2, 607	Téves azonosítás! A leletek előkerülésének helyszíne a Vaskapu utca 7. szám alatt található. Helyes hrsz.: 1539/3
21988	Víztározó	- éremlelet	- római kor, késő római kor	n.a.	Szórvány éremlelet, előkerülése és régészeti összefüggései is bizonytalanok.
21989	Homoküzem	- temető	- őskor, vaskor, késő-vaskor (kelta) - népvándorláskor, avar kor	n.a.	A temetők az intenzív homokbányászás miatt feltehetően megsemmisültek, azonosítása bizonytalan. Feltehetően a település keleti, Iszkaszentgyörggyel határos oldaláról lehet szó.
91071	Fehérvárcsurgó 14. Strand	- telep - temető	- Árpád-kor - ismeretlen kor	3032, 3041, 3042, 3058	A lelőhely egy része nyilvántartás alapján része Fehérvárcsurgó területére esik (025. hrsz.).

**A nyilvántartási adatok revíziója és a 2005. évi örökségvédelmi hatástanulmány alapján a hatósági adatszolgáltatástól eltérő régészeti lelőhelyekre vonatkozó adatok a következőek:**

Lelőhely azonosító	Helyszín, elnevezés	Jellege	Kora	HRSZ	Megjegyzés
Nem nyilvántartott!	3. Rákhegy és a bánya között	- telep  - telep, épület (?)	- őskor, újkőkor, késő újkőkor (?)	048/31, 068/2, 072/3, 072/5, 072/8-10	A területen a bányaterület növelése érdekében talajszondákat nyitottak, amelyek mellett számos régészeti lelet fekszik a felszínen!  A hatástanulmányban megjelölt hrsz.-k nem jók. Helyesen: 03085, 03444, 03445, 03446, 03447, 03452, 03453
21878	Vaskapu, gát	- gát	- római kor, középkor, újkor (?)	047/1-2	a lelőhely és az eredeti gátszerkezet feltehetően teljesen megsemmisült. A Hatóság Fehérvárcsurgói lelőhelyként tartja nyilván. A helyes hrsz.: 03057, 03058
Nem nyilvántartott!	5. Kopasz-hegy	- vár (földvár?)	- Árpád-kor, középkor	n.a.	A helyes hrsz.: 1513/10
Nem nyilvántartott!	6. Vaskapu-hegy, vár	- vár	- Árpád-kor, középkor	037/3	A megjelölés kissé félrevezető, a vár valójában a vaskapu hegyvonulat egy délkeleti, a Rákhegyre néző nyúlványán fekszik.
Nem nyilvántartott!	9. Víztorozó II.		Régészeti érdekű	064/287-290	A terület természetföldrajzi viszonyaira és az adattári lelőhely meghatározásra való tekintettel régészeti érdekű terület.  Hibás hrsz.! Valós hrsz.: 03338, 03339, 03340, 03341

21655	Bittói kőfejtő	- temető	- népvándorlaskor , avar kor	n.a.	Földrajzi, állapot leírás: A lelőhely a Bitó, vagy Bittó hegyen, az Iszkaszentgyörgy- Kincsesbánya országúttól délnyugatra a 2,8 és 3km kövek közötti szakaszon feküdt. A külszíni fejtés során feltehetően teljesen megsemmisült.
-------	-------------------	----------	------------------------------------	------	--

Azonosító	Helyszín, elnevezés	Jellege	Kora	Lehatárolás (pontos lehatárolás eredeti méretben a mellékelt térképleapon)
RÉT 1.	Kopasz-hegy északnyugati lejtője	- település	- római kor - Árpád-kor - középkor	
RÉT 2.	Rákhegy és a Gaja-patak északi partja a bányaterületig	- település	- őskor, - római kor - Árpád-kor - középkor	

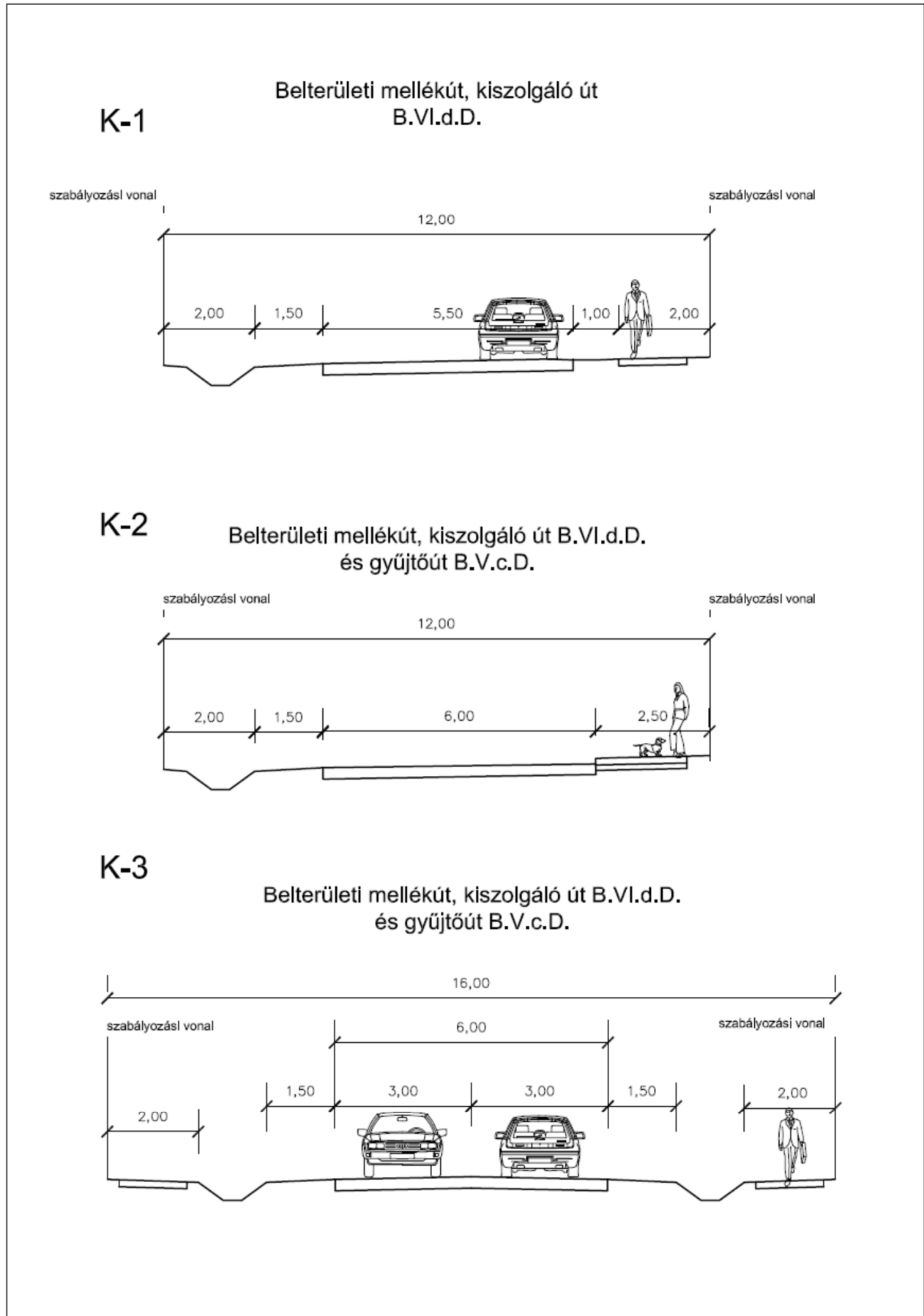
RÉT 3.	Somosmál	- temető	- népvándorláskor, avar kor	
RÉT 4.	Keleti bányaterület	- temető	- őskor, bronzkor, középső bronzkor (dunántúli mészbetétes kerámia) - őskor, vaskor, késő- vaskor (kelta) - népvándorláskor, avar kor	

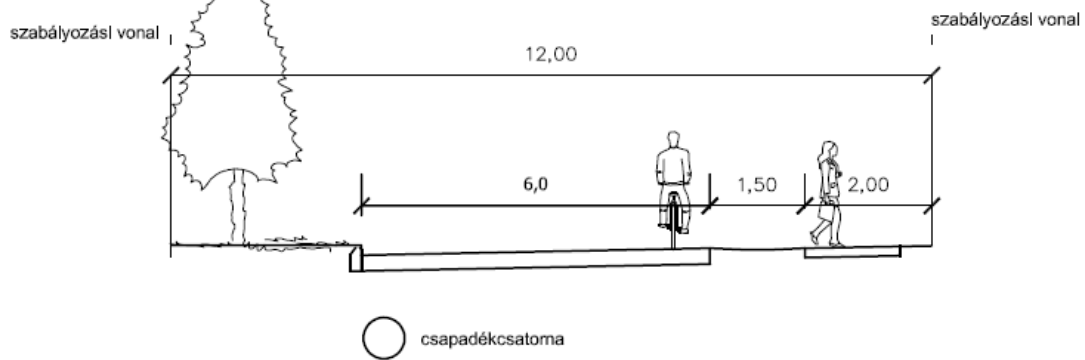
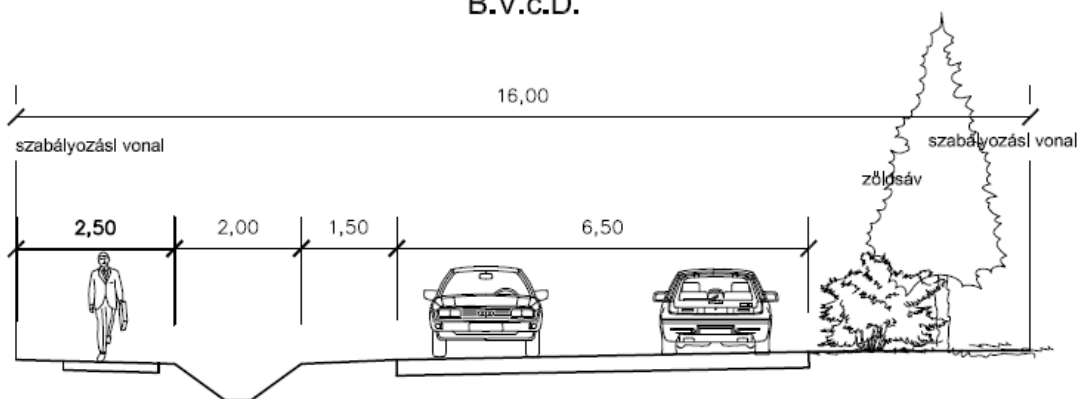
## 2. függelék:

**Természetvédelmi értékek**

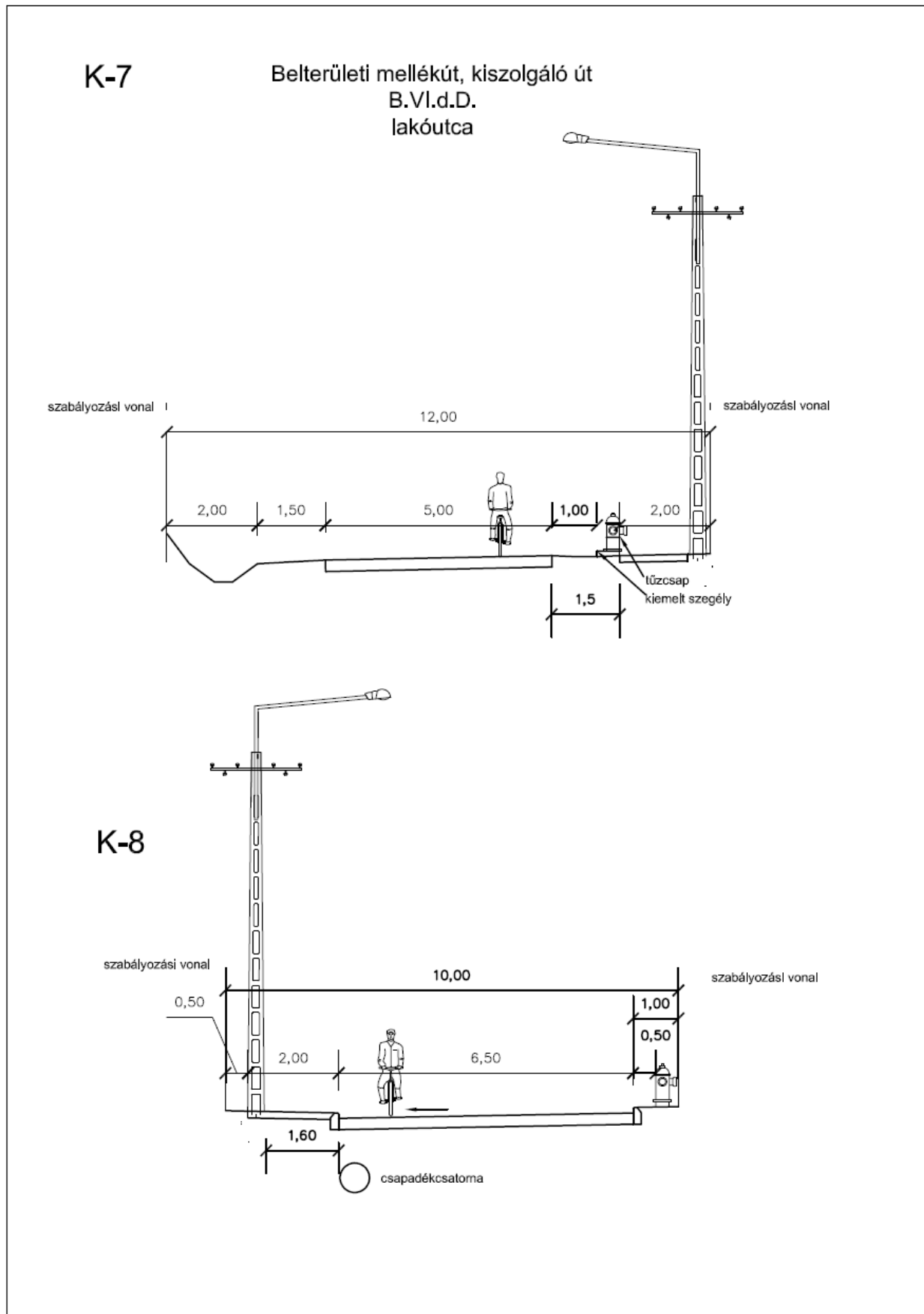
<b>védtett érték fajtája</b>	<b>érintett hrsz</b>
Ex lege védtett forrás	03429, 03446, 03476
védtett barlang	13/21 felszíni védőterület: 13/21 hrsz-ból 0,4 ha (az E591753-N213230, E591727-N213176, E591678-N213176, E591651-N213238 EOV koordinátájú töréspontok által meghatározott határvonaltól északra fekvő rész)

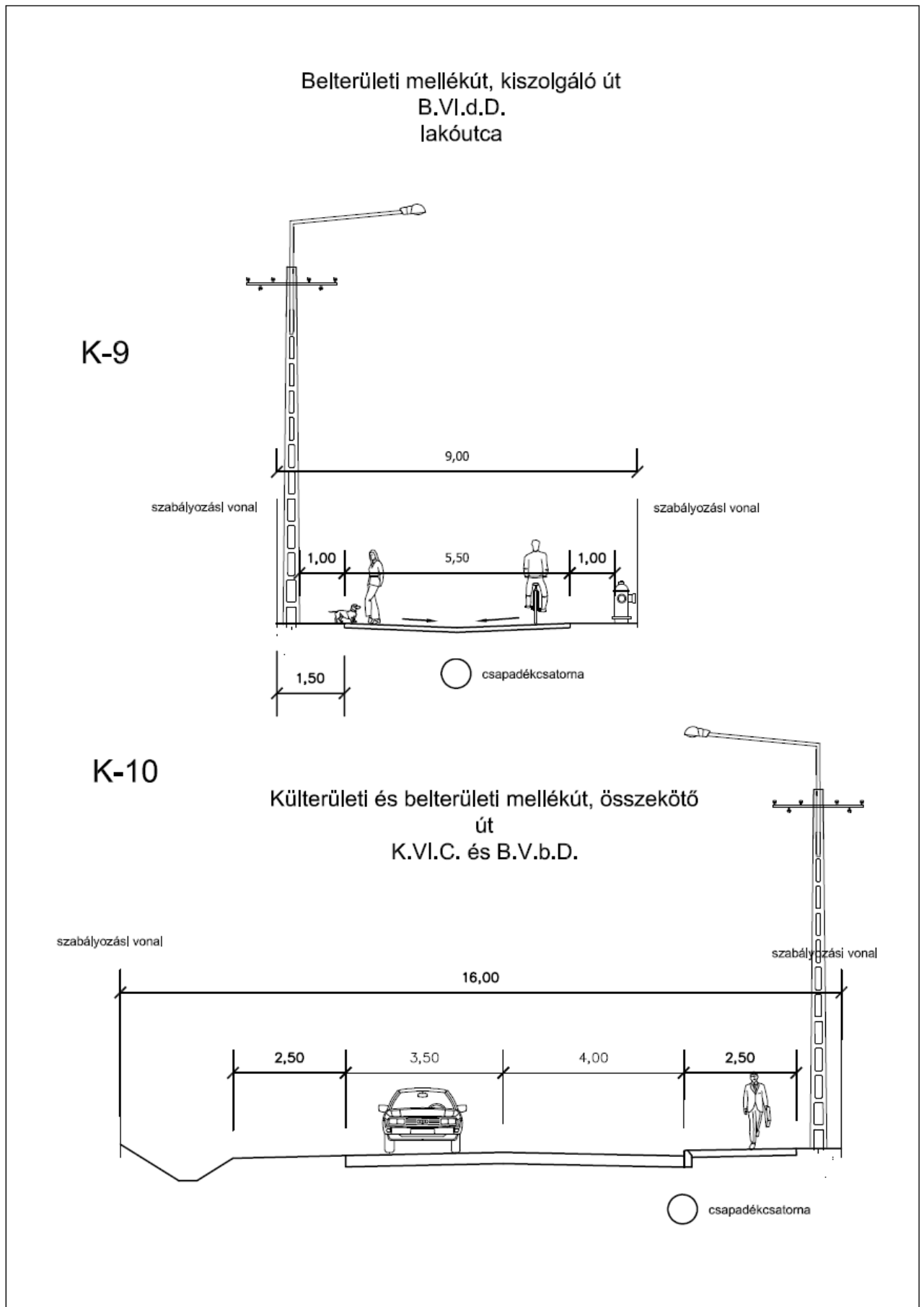
## 3. függelék: minta kereszt-szelvények



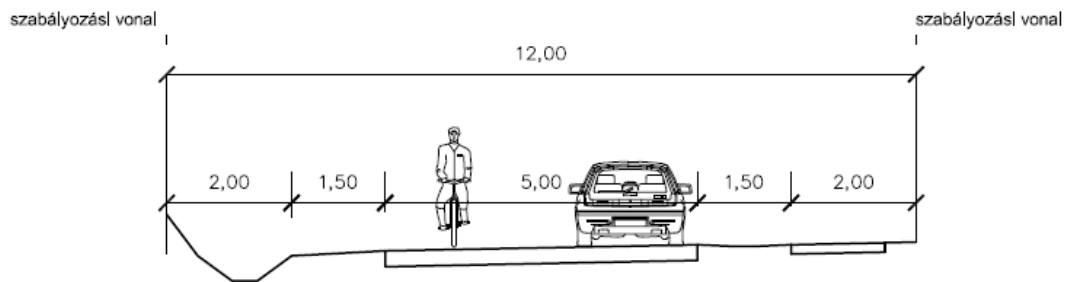
**K-5****Belterületi mellékút, kiszolgáló út  
B.VI.d.D.  
lakóutca****K-6****Belterületi mellékút, gyűjtőút  
B.V.c.D.**



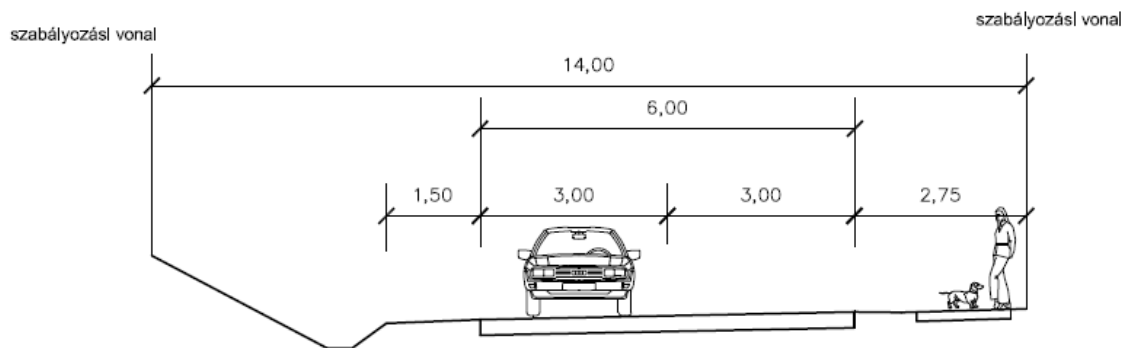




### K-11 Belterületi mellékút, kiszolgáló út B.VI.d.D.

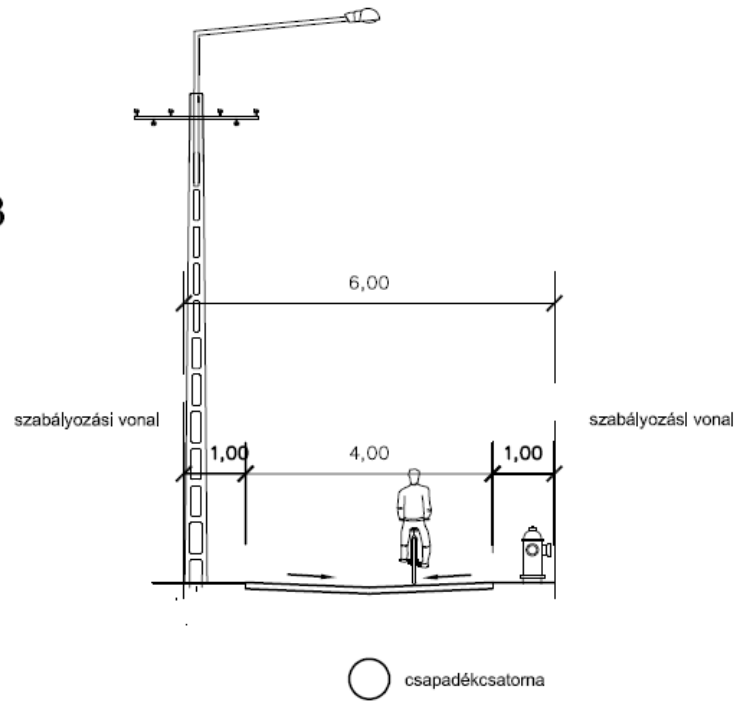


### K-12 Belterületi mellékút, kiszolgáló út B.VI.d.D.



Belterületi mellékút, kiszolgáló út  
B.VI.d.D.  
Rákhegy üdülőterület utcái

K-13



#### 4. függelék:

##### **Honvédelmi területekre vonatkozó előírások**

***A Honvédelmi Minisztérium szakhatósági szervezete a honvédelmi rendeltetésű területektől való távolság függvényében, engedélyezési eljárások keretében, mint szakhatóság egyedileg vizsgálja Magyar Honvédség működési és védőterületén az építmények megvalósíthatóságának feltételeit az alábbiak szerint:***

*„A szerkezeti és a jelölt honvédelmi területek*

*(03002, 03005, 03008, 03015, 03017, 03021, 03022, 113023, 03026, 03027, 03028, 03029, 03030, 03031, 03032, 03033, 03034, 03035, 0A036, 03037, 03038, 03039, 03040, 03043, 03044, 03045, 03047, 03048, 03051, 03052, 03582, 03584, 03585, 03586, 03589,*

*03602, 03603, 03604 hrsz.) 200 méteres védőterületén az alábbi új építmények nem helyezhetők el:*

- (1) Tűzveszélyes és robbanásveszélyes osztályba tartozó anyagok tárolására szolgáló közepes vagy magas kockázatba-egységbe sorolt új épület és építmény nem építhető*
- (2) új lakás és üdülés céljára szolgáló, szociális, egészségügyi épület, építmény nem építhető*
- (3) országos közforgalmú vasút, országos közút, kerékpárút nem építhető*
- (4) közforgalmú gépjármű várakozó hely nem építhető*
- (5) kőolaj, földgáz, egyéb termékvezeték, továbbá nyomvonalas vagy nyomvonal jellegű építmény, nagyfeszültségű vagy hírközlési távvezeték, telefontorony, átjátszóállomás nem építhető*
- (6) települési vagy regionális hulladékkezelő és lerakó, szélerőműpark, biomassza erőmű, ipari, mezőgazdasági és egyéb üzemi építmény nem építhető*
- (7) bányá, hulladékkezelő, lerakó (települési szilárd és folyékony, egyéb veszélyes hulladéklerakó) nem építhető*
- (8) repülőtér helikopter leszállóhely nem építhető*
- (9) új turista útvonal nem jelölhető ki*
- (10) tűzgyűjtás, égetés nem végezhető*

*A honvédelmi érdeket szolgáló területek védőterületén épületet és egyéb építményt létesíteni, belterjes mezőgazdasági művelést folytatni, bányát nyitni és a biztonságot veszélyeztető tevékenységet folytatni nem szabad.*

*A fenti védőterületi korlátozások; tilalmak nem vonatkoznak a település beépítésre szánt belterületi részén belüli építményekre és a település külterületi részén már meglévő építmények bontására, funkcióját meg nem változtató átalakításra. A Honvédelmi Minisztérium szakhatósági szerve a fenti előírásoktól való eltérést, illetőleg a meghatározott védőterületen belül más építmény elhelyezésének feltételeit egyedileg vizsgálja.*