

**Enese Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2023.(...) önkormányzati rendelete  
a Helyi Építési Szabályzatról**

Enese Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdése és a 11. melléklete által biztosított véleményezési jogkörében eljáró partnerek, államigazgatási szervek és települési önkormányzatok véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

*I. Fejezet  
Általános előírások*

**1. A rendelet hatálya és alkalmazása**

1. § (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni az általános érvényű jogszabályok rendelkezései, és e rendelet, valamint annak mellékletei szerint szabad.

(2) E rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklet: az 1:10 000 méretarányú SZT rajzszerű Külsőterületi szabályozási tervlap, munkaszám: 21163,
- b) 2. melléklet: az 1: 2500 méretarányú SZT-1 rajzszerű Belterületi szabályozási tervlap tervlap, munkaszám: 21163,
- c) 3. melléklet: Telekalakítási és beépítési előírások, munkaszám: 21163,
- d) 4. melléklet: Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések, munkaszám: 21163,
- e) 5. melléklet: Biológiai aktivitásérték számítás.

**2. A szabályozás elemei**

2. § (1) A szabályozási terv elemei kötelezők vagy tájékoztatók.

(2) Kötelező szabályozási elemek:

- a) beépítésre szánt terület határa,
- b) szabályozási vonal,
- c) szabályozási szélesség,
- d) építési övezet határa,
- e) telken belüli kötelező fásítás,
- f) kötelező külterületi fásítás,
- g) első építési határvonal,
- h) hátsó építési határvonal,
- i) övezeti jel.

(3) Tájékoztató szabályozási elemek:

- a) gyalogút,
- b) kerékpárút,
- c) vasút,
- d) híd és felüljáró,

- e) javasolt telekhatár,
  - f) javasolt megszüntető jel,
- (4) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:
- a) régészeti lelőhely,
  - b) helyi védett egyedi érték,
  - c) helyi védelemre javasolt egyedi érték,
  - d) Natura 2000 SAC terület,
  - e) ökológiai hálózat magterülete,
  - f) ökológiai hálózat ökológiai folyosója,
  - g) ökológiai hálózat puffterülete,
  - h) tájképvédelmi terület,
  - i) egyedi tájérték,
  - j) védett tájelem.
- (5) Tájékoztató egyéb elemek:
- a) szintvonal magassági értékkel (Bfm.),
  - b) közigazgatási határ,
  - c) zajvédő fal,
  - d) vízminőségvédelmi terület,
  - e) felszíni víz parti sávja,
  - f) árvízvédelmi meglévő védvonal,
  - g) belvízjárta terület,
  - h) nagyvízi meder övezete,
  - i) ártéri öblözet,
  - j) vízfolyás,
  - k) vízfolyás középvonala,
  - l) partvonal,
  - m) fakadó, szivárgó víz területe,
  - n) árvízvédelmi sáv,
  - o) árvízi kockázatkezelési terület,
  - p) erdők övezete,
  - q) kiváló termőhelyi szántók övezete,
  - r) jó termőhelyi szántók övezete,
  - s) nap és szelerőmű létesítésének korlátozásával érintett terület övezete,
  - t) villamosenergia átviteli hálózat (400 kV feszültség szinttel, biztonsági sáv: 28-28 m),
  - u) nagynyomású földgáz szállítóvezeték (Biztonsági sáv: 2,5-2,5 m).

### **3. Területfelhasználás**

3. § (1) A beépítésre szánt terület építési használata szerint lehet:

- a) lakóterület: falusias lakó (Lf),
- b) vegyes terület: településközponti vegyes (Vt),
- c) gazdasági terület:
  - ca) kereskedelmi, szolgáltató (Gksz),
  - cb) ipari gazdasági terület (Gip),
  - cd) egyéb ipari gazdasági (Gipe).

(2) A beépítésre nem szánt terület lehet:

- a) közlekedési terület:
  - aa) közúti közlekedési terület (KÖu),
  - ab) egyéb közlekedési terület (KÖe),
- b) zöldterület: közpark (Zkp),

- c) erdőterület:
  - ca) védelmi célú erdőterület (Ev),
  - cb) egyéb erdőterület (Ee),
- d) mezőgazdasági terület:
  - da) általános (Má),
  - db) tájgazdálkodási (Mt),
- e) vízgazdálkodási terület (Vg),
- f) különleges terület:
  - fa) temető területe (Kb-T),
  - fb) tanyagazdálkodás területe (Kb-Ta),
  - fc) zöldterület (Kb-Z).

#### **4. A létesítmények elhelyezésének általános szabályai**

4. § (1) Az SZT, SZT-1 terven jelölt, építési hely határvonala jellel ellátott építési telkek esetében, csak a körülhatárolt területen belül lehet az épületeket elhelyezni.

(2) Amennyiben az SZT, SZT-1 terv egyes tömbökben nem tartalmaz építési hely határvonalat, úgy az épületek elhelyezésére szolgáló területet az övezetre vonatkozó elő-, oldal- és hátsókerti méretek előírásai szerint kell meghatározni.

(3) Az építési telken lévő, az elsődleges használatot jelentő, a fő funkciót magukban hordozó épületek homlokzatainak egymás közötti távolsága nem lehet kevesebb az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasságnál. Az épületek és egyéb épületek között a magasabbik épület épületmagasságának megfelelő, de legalább 4,0 m távolságot kell tartani.

(4) A falusias és a településközponti vegyes területen lévő közterületekkel határolt telektömbök saroktelkeinek alapterülete amennyiben az övezeti jelben meghatározott paraméterektől eltérő teleknagyság alá csökkenne a jóváhagyott szabályozási vonalak következtében, és a megmaradt telkek a 600 m<sup>2</sup> területnagyságot eléri, akkor a megmaradt telkek az övezeti jelnek megfelelő paraméterekkel beépíthető. Jelen szabály nem alkalmazható újonnan kialakítandó, vagy felosztandó telektömbök esetében.

(5) Falusias lakóterületen és településközponti vegyes területen saroktelkek esetén el lehet térni az építési határvonaltól úgy, hogy az épület az építési helyen belül az előkerti határvonaltól mérten 0-3,0 m között építhető meg. Saroktelkek esetén, ha nincs jelölt építési vonal a telek hosszabb oldalhatárával párhuzamos előkert mérete 2 m-ig csökkenthető.

(6) Oldalhatáron álló beépítésnél az épületet az építési helyen belül az oldalsó telekhatártól 1 m-re kell elhelyezni. Amennyiben az építési telek szélessége eléri a 20 m-t oldalhatáron álló beépítés esetén, az épület az építési helyen belül szabadon elhelyezhető úgy, hogy az oldalhatártól legalább 3 m távolság meglegyen.

#### **5. Telekalakításra vonatkozó előírások**

5. § (1) Az építési telek méretei meg kell, hogy feleljenek az építési övezetre előírt telekméreteknél.

(2) Az SZT, SZT-1 terven jelölt irányadó telekhatár az övezetre előírt telekméretek megtartása mellett változtatható.

(3) A telekmegosztás iránya feleljen meg az SZT, SZT-1 terven irányadó szabályozási vonallal jelölt telekalakítási irányokkal.

(4) Az SZT, SZT-1 terven az övezeti jelben „K” jellel jelölt telekméret kialakult, az így jelölt övezetbe tartozó telkek átalakítása nem lehetséges, kivéve az út céljára való lejegyzést, a telekhatár kiigazítást, illetve a csatlakozó telkekkel – az SZT, SZT-1 terven jelölt módon - történő kiegészítést.

- (5) Az irányadó telekhatárral elválasztott telkek szükség esetén összevonhatók
- a) lakóterületen legfeljebb kettő,
  - b) iparterületen legfeljebb négy teleknyi mértékig.
- (6) Nyeles telek kialakítása a település területén nem megengedett.
- (7) Építési övezetekben, a már beépült területeken – a szabályozási terven meghatározott közterület szabályozás, illetve közterület kialakítás végrehajtása érdekében – a szabályozás után visszamaradó telkek az övezet előírásaitól eltérő méretűek is lehetnek.
- (8) Az övezeti paraméterekben előírt legkisebb telekméretnél kisebb telkek is kialakíthatók közműépítmények – például szennyvízátemelő, transzformátorház, vízgépház – elhelyezése érdekében, továbbá magánút számára.
- (9) A közforgalom elől elzárt magánút szélessége minimum 5 m, amennyiben csak 2 lakóegység megközelítésére szolgál. A 3-8 lakóegység kiszolgálásához a közforgalom elől elzárt magánút szélessége nem lehet kevesebb 8 m-nél. Közforgalom elől elzárt magánút maximum 8 lakóegység kiszolgálásáig alakítható ki, az utak végére forduló kialakítása kötelező.

## **6. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások**

6. § (1) A vízfolyások rendezése, karbantartása, vízmosások megkötése csak a természeti és táji értékek károsítása nélkül, tájba illő, természetes módon történhet.
- (2) A táj karakter - domborzat, felszínborítás - tereprendezéssel vagy más földmunkával nem változtatható meg.
- (3) Az élővizek fenntartási munkáinak elvégzéséhez a parti sávot szabadon kell hagyni.

## **7. Közművek előírásai**

7. § (1) A közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket közterületen, vagy közműüzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Az elhelyezésnél a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.
- (2) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, a kiváltandó feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben.
- (3) A település újonnan beépítésre szánt vagy jelentős átépítésre kerülő építési övezeteiben előírt közművesítettség mértéke:
- a) falusias lakóterület övezetben: teljesen közművesített,
  - b) településközponti vegyes terület övezetekben: teljesen közművesített,
  - c) kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület övezetekben: teljesen közművesített
  - d) ipari gazdasági terület övezetekben: teljesen közművesített, kivéve a Gip-1 jelű övezet, ahol a hiányos közművesítettség is megengedett.
- (4) Beépítésre nem szánt területen a közművesítettség mértéke: hiányos.
- (5) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal-fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.
- (6) A keletkező szennyvizet csatornahálózatba kell vezetni. Ahol erre nincs lehetőség, csak szivárgásmentesen kialakított szennyvíztároló megengedett.

## **8. Az építés általános szabályai**

8. § (1) Falusias lakóterületen és településközponti vegyes területen lévő saroktelek esetén, ha nincs jelölt építési vonal, a telek hosszabb oldalhatárával párhuzamos előkert mérete 2 m-ig, vagy a kialakult állapotnak megfelelően csökkenthető.

(2) A beépítésre szánt övezetekben lakó rendeltetési egységenként 1 db személygépkocsi elhelyezését telken belül biztosítani kell.

## **9. Építési tilalmak és korlátozások**

9. § (1) A temetőtől mért 50 m-es távolságon belül kegyeletsértő, a temető működését zavaró létesítmény (pl. vendéglő) nem építhető.

(2) Az oktatási, nevelési intézmények 50 m-es körzetében lévő területeken állattartó épület nem építhető.

(3) A jelentős mértékű zavaró hatású terület - nagyszámú állattartótelep - 1000 m-es távolságán belül lakóépület nem építhető.

(4) Elektronikus hírközlési szolgáltatók (nem előfizetők) táv és hírközlési antennája huzamosabb emberi tartózkodásra szolgáló épülettől minimum 200 m távolságra létesíthető.

(5) A vízgazdálkodási területeknél a karbantartási munkálatok elvégezhetősége érdekében az előírt mértékű feljelölt parti sávot szabadon kell hagyni, ott épületet, építményt elhelyezni, növényzetet telepíteni nem szabad.

(6) A vízminőségvédelmi területtel érintett ingatlanok hasznosítása kizárólag a kijelölt határozatban, valamint a felszín alatti vizek védelméről szóló jogszabályban foglalt előírások betartásával lehetséges.

(7) Az árvízvédelmi védősávján belül épület, építmény, nyomóvezeték és földkábel nem helyezhető el. Út, parkoló elhelyezhető, amelynek árvíz elleni védekezés céljára történő igénybevételét az illetékes hatóság számára biztosítani kell.

(8) A fakadó és szivárgó vizek által veszélyeztetett területeken anyaggödört, munkagödört nyitni, szabadkifolyású kutat létesíteni, tavat kialakítani, illetve a fedőréteg tartós eltávolításával járó tevékenységet folytatni csak a vízügyi igazgatóság hozzájárulásával, szükség esetén részletes talajfeltárás, állékonysági és szivárgási vizsgálat alapján lehet.

## **II. Fejezet**

### ***Beépítésre szánt építési övezetek részletes övezeti előírásai***

## **10. Lakóterületek építési övezetei**

10. § (1) A lakóterület sajátos építési használata szerint falusias lakóterület (Lf) lehet.

(2) A lakóterületek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 3. melléklet tartalmazza.

(3) *Falusias lakóterületen* az OTÉK szerint megengedett rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(4) *Falusias lakóterületen* elhelyezhető:

a) ha a telek mérete eléri az 1000 m<sup>2</sup>, akkor három rendeltetési egység helyezhető el, melyből lakás maximum kettő lehet.

b) amennyiben a telek mérete kevesebb mint 1000 m<sup>2</sup>, akkor a telken maximum kettő rendeltetési egység helyezhető el, melyből lakás maximum egy lehet. Az egyik rendeltetési egység hasznos alapterülete a másik rendeltetési egység hasznos alapterületének 50%-át nem haladhatja meg. Lakás nélkül önállóan is létesülhet egy, az OTÉK által megengedett más rendeltetési egység.

(7) A lakásokat egy épülettömbben kell elhelyezni.

## 11. Vegyes területek építési övezetei

11. § (1) A vegyes terület sajátos építési használata szerint településközponti vegyes terület (Vt).
- (2) A vegyes területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 3. melléklet tartalmazza.
- (3) *Településközponti vegyes területen* az OTÉK szerint megengedett rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- (4) Településközponti vegyes területen:
- a) ha a telek mérete eléri az 2500 m<sup>2</sup>, akkor öt rendeltetési egység helyezhető el, melyből lakás maximum négy lehet.
  - b) amennyiben a telek mérete 1500-2500 m<sup>2</sup>, akkor a telken maximum négy rendeltetési egység helyezhető el, melyből lakás maximum három lehet.
  - c) amennyiben a telek mérete 800-1500 m<sup>2</sup>, akkor a telken maximum három rendeltetési egység helyezhető el, melyből lakás maximum kettő lehet.
  - d) 800 m<sup>2</sup> telekterület alatt egy lakás és egy egyéb rendeltetési egység helyezhető el egy épületben. Az egyik rendeltetési egység hasznos alapterülete a másik rendeltetési egység hasznos alapterületének 50%-át nem haladhatja meg. Lakás nélkül önállóan is létesülhet egy, az OTÉK által megengedett más rendeltetési egység.
- (5) A lakásokat egy épülettömegben kell elhelyezni.

## 12. Gazdasági területek építési övezetei

12. § (1) A gazdasági terület sajátos építési használata szerint lehet:
- a) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz),
  - b) ipari gazdasági terület (Gip),
  - c) egyéb ipari gazdasági terület (Gipe).
- (2) A gazdasági területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 3. melléklet tartalmazza.
- (3) A gazdasági terület telkeinek le nem burkolt és be nem épített felületét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. A zöldfelületen 100 m<sup>2</sup>-ként legalább egy lombos fát kell ültetni.
- (4) *Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen* a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítása megengedett.
- (5) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen az OTÉK szerinti rendeltetésű épületek és építmények helyezhetők el.
- (6) Az *ipari gazdasági területen* az OTÉK szerinti rendeltetésű épületek és építmények helyezhetők el.
- (7) Az *egyéb ipari gazdasági területen* az OTÉK szerinti rendeltetésű épületek és építmények helyezhetők el.

### III. Fejezet

#### *Beépítésre nem szánt építési övezetek részletes övezeti előírásai*

## 13. Közlekedési területek

13. § (1) Közlekedési terület sajátos használata szerint lehet:
- a) közúti közlekedési terület (KÖu),
  - b) egyéb közlekedési terület (KÖe).

- (2) A közlekedési területek övezeti tagolását és szabályozási szélességét a szabályozási terv, valamint az út mintakeresztelvények tartalmazzák.
- (3) *Közúti közlekedési területen* az OTÉK szerinti rendeltetésű épületek és építmények helyezhetők el.
- (4) Új utak és utcák kialakításánál legalább egyoldali fasorok helyét biztosítani kell.
- (5) *Az egyéb közlekedési területen* csak a vasúti közlekedést kiszolgáló épületek helyezhetők el.

#### **14. Zöldterületek övezetei**

14. § (1) Az állandóan növényzettel fedett közterületek közpark (Zkp) övezetbe tartoznak. A közparkoknak közterületről közvetlenül megközelíthetőnek kell lenni.
- (2) A zöldterületek övezeti tagolását a szabályozási terv és a 3. melléklet tartalmazza.
  - (3) *A közparkok területének* legalább 75%-át növényzettel fedetten kell kialakítani.
  - (4) Zöldterületen az OTÉK szerint megengedett rendeltetésű épületek és építmények helyezhetők el.

#### **15. Erdőterületek**

15. § (1) Az erdőterület rendeltetése szerint lehet:
- (a) védelmi célú erdőterület (Ev),
  - (b) egyéb erdőterület (Ee).
- (2) Az erdőterületek övezeti tagolását a szabályozási terv és a 3. melléklet tartalmazza.
  - (3) *A védelmi célú erdő* területén épület nem létesíthető.
  - (4) *Egyéb erdőterületen* az erdőgazdálkodáshoz és vadgazdálkodáshoz rendeltetésszerűen kapcsolódó építmények helyezhetők el, 10 ha-t meghaladó teleknagyság esetén maximálisan 0,5%-os beépítettséggel.

#### **16. Mezőgazdasági területek**

16. § (1) Mezőgazdasági terület az azonos tájjelleg, földhasználat, a beépítettség intenzitása, a sajátos építési használata, továbbá tájképi és környezetvédelmi érzékenysége szerint a következő terület felhasználási egységekbe tartozik:
- a) általános mezőgazdasági terület (Má),
  - b) tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt).
- (2) A mezőgazdasági területek övezeti tagolását a szabályozási terv és a 3. melléklet tartalmazza.
  - (3) A mezőgazdasági övezetben gondoskodni kell a területek úttal történő megközelíthetőségéről. Zárványterületek nem alakíthatók ki.
  - (4) *Az általános mezőgazdasági területen* az OTÉK szerinti rendeltetésű épületek és építmények helyezhetők el. Lakó funkciójú épület elhelyezése tilos.
  - (5) *Tájgazdálkodási mezőgazdasági területen* épületet elhelyezni nem lehet.

#### **17. Vízgazdálkodási területek**

17. § (1) A vízgazdálkodással összefüggő területek (Vg) a vízfolyások, tavak, tározók, vízmedrek és partjuk, vízbeszerzési területek és védő területeik, illetve vízmű területek.
- (2) A vízgazdálkodási terület övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 3. melléklet tartalmazza.
  - (3) *Vízgazdálkodási területen* vízkárelhárítási, vízgazdálkodási létesítmények alakíthatók ki.

## 18. Különleges területek

19. § (1) Beépítésre nem szánt különleges terület lehet:

- a) temető területe (Kb-T),
- b) tanyagazdálkodás területe (Kb-Ta),
- c) zöldterület (Kb-Z).

(2) A beépítésre nem szánt különleges területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 3. melléklet tartalmazza.

(3) A *különleges temető területen* csak a temető működéséhez szükséges épületeket lehet elhelyezni. A beépítettség mértéke legfeljebb 2%, az épületmagasság legfeljebb 4,5 m lehet.

(4) A *különleges tanyagazdálkodás területen* a kialakult telkek nem megoszthatók. A különleges tanyagazdálkodás területén egy lakóház, vagy a turizmushoz (lovas turizmus) kapcsolódó vendéglátó épület, mint főépület építhető, illetve a főépület funkciót kiegészítő melléképületek helyezhetők el. A főépületek megengedett legnagyobb épületmagassága 6,0 m, melléképületeké max. 3,5 m.

(5) A *különleges zöldterület* övezetben épületet, építményt elhelyezni nem lehet és burkolat nem létesíthető.

### ***IV. Fejezet*** ***Záró rendelkezések***

20. § Ez a rendelet kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

21. § Hatályát veszti a helyi építési szabályzatról szóló 15/1999.(XII.21.) önkormányzati rendelet.

.....

polgármester

.....

jegyző

Enese, 2023.....