

**ÚJBAROK KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**  
**5/2019. (XI.14.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**  
**A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL**

Újbarok Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**I. FEJEZET**

**Általános rendelkezések**

**1. Értelmező rendelkezések**

**1.§** E rendelet alkalmazásában:

- a) **Fekvő telek:** a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
- b) **Főépület:** az építési övezetben, övezetben meghatározott rendeltetés szerinti épület.
- c) **Közlekedési célú közterület zöldfelületi része:** a közterület szabályozási tervben lehatárolt azon része, ahol a közterület felszíni rendezése során zöldfelületet kell létesíteni, vagy fenntartani.
- d) **Meglévő épület:** az ingatlanon álló, szabályosan létesült, az épület jogszabály szerinti fogalmának megfelelő épület.
- e) **Melléképület:** a telek és a telken álló főépület rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület.
- f) **Telek be nem építhető része:** nem építési hely.
- g) **Telekszélesség:** az előkert építési határvonalon mért telekszélesség
- h) **Természetes terepszint:** az a talajszint, amelyen a humuszos felső réteg szintjét nem változtatták meg - amennyiben ez nem állapítható meg, akkor a földhivatali alaptérkép rétegvonalai az irányadók.
- i) **Út céljára fenntartott terület:** telken kijelölt terület, melyen távlatban út alakítható ki.
- j) **Üvegház:** növénytermesztés céljára szolgáló kerti vagy szántóföldi növényház

**2. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása**

**2.§** (1) Kötelező szabályozási elemek:

- a) szabályozási vonal;
- b) belterület határ, mely egyben övezethatár is;
- c) építési övezet, övezet határa és jele;
- d) közlekedési célú közterület zöldfelületi része;
- e) út céljára fenntartott terület;
- f) kötelező megszüntető jel;
- g) méretezés;
- h) elővásárlási jog.

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

- a) közigazgatási határ;
- b) védőtávolságok;
- c) táj- és természetvédelem

- ca) Natura2000 terület határa;
  - cb) Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe és határa;
  - cc) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa;
- (3) Az (1)-(2) bekezdésben fel nem sorolt, a Szabályozási Terven ábrázolt szabályozási elemek tájékoztató elemek, melyek a helyi építési szabályzat módosítása nélkül változtathatók.

### **3. A belterülethatár módosítása**

**3.5** A belterületbe vonható területeket a Szabályozási terv tartalmazza.

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

**4.5** (1) A település területén az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, és a Natura 2000 területek lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, ezen területeken a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

(2) A külterület tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetével érintett részén új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedés látványtervvel igazolandó. A tájba illeszkedés érvényesítéséhez a látványtervnek a főbb megközelítési irányok felőli látványkapcsolatokat, a meglévő területhasználathoz való illeszkedést, valamint a szomszédos ingatlanokat is be kell mutatnia.

#### **5. A környezet védelmére vonatkozó előírások**

**5.5** (1) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a telekhatáron kell teljesülniük.

(2) Új épület elhelyezése, meglévő átalakítása a fennálló talajszennyezettség megszüntetését követően történhet.

(3) A település területén csak olyan építési tevékenység végezhető, amelynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.

(4) Építés-előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő termőföld védelméről, előzetes letermeléséről, deponálásáról, és zöldfelület létesítésénél való felhasználásáról az építetőnek gondoskodnia kell.

#### **6. A felszínmozgás veszélyes területekre vonatkozó előírások**

**1.5** (1) A felszínmozgás veszélyes területek lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza.

(2) A Szabályozási tervlapon jelölt felszínmozgás veszélyes terület veszélyes környezetnek minősül, ennél fogva a területen építési tevékenységet folytatni csak a területre készített geotechnikai jelentés alapján lehetséges.

#### **7. A védőterületekre és védőtávolságokra vonatkozó előírások**

**6.5** (1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, védőterületet, védősávot igénylő létesítményeket jelöli:

- a) közlekedési területek,
- b) közművek, közműlétesítmények.

(2) A közlekedési területek és közműlétesítmények esetében szükséges védőterületet a Szabályozási terv tartalmazza, míg a közművek védősávjait a vonatkozó jogszabályi előírások szerint kell biztosítani.

#### **8. Az elővásárlási jog**

**7.5** Elővásárlási jog illeti meg az Önkormányzatot a 3. melléklet szerinti ingatlanok vonatkozásában, a megjelölt településrendezési célok érdekében.

## 9. A telekalakítás

- 8.5** (1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló építési telek, telek alakja egyszerű, az építési övezetnek, övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.
- (2) Közműterület céljára - bármely építési övezetben, övezetben - az építési övezet/ övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható.
- (3) Amennyiben a telekalakítás kizárólag egy telek keresztirányú megosztására vonatkozik, a telekosztás akkor is végrehajtható, ha a kialakuló telek szélessége nem éri el az övezetben kialakítható minimális telekszélességet, de nem kevesebb, mint 10,0 méter.
- (4) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a tervezett szabályozási vonal végrehajtása, közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek, telek akkor is kialakítható, ha az építési övezet, övezet telekalakítási és beépítési előírásait nem elégíti ki.
- (5) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek övezethatáron történő megosztása esetén a megosztást követően kialakuló telkek nagysága az építési övezetre vagy övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb is lehet.
- (6) A telekhatárrendezéssel az építési övezet illetve övezet határa együtt mozoghat.
- (7) A már jellemzően beépült, kialakult telektömbben az építési övezet telekalakításra vonatkozó előírásaiban meghatározottaknál kisebb szélességű vagy területű építési telek is kialakítható, amennyiben az eltérés mértéke nem nagyobb 5%-nál. 1000 m<sup>2</sup>-nél kisebb építési telek esetében az eltérés mértéke – a telek méretétől függetlenül – legfeljebb 50 m<sup>2</sup>.
- (8) Újonnan kialakításra kerülő magánút esetében az építési övezet telekalakításra vonatkozó előírásaiban meghatározottaknál kisebb szélességű vagy területű telek is kialakítható.
- (9) Újonnan kialakításra kerülő magánút szélességi mérete nem lehet kisebb:
- a) 6,0 m-nél,
  - b) 8 vagy annál több telek feltárása esetén 8,0 m-nél.

## II. FEJEZET

### Közlekedés, közműellátás és hírközlés

#### 10. Közlekedés, parkolás

- 9.5** (1) Új épület létesítése esetén a külön jogszabályban előírt személygépjármű férőhelyeket az építéssel egy időben telken belül kell kialakítani.
- (2) 8 méternél keskenyebb út csak vegyes használatú útként építhető ki.
- (3) A Szabályozási Terven jelölt közlekedési célú közterület zöldfelületi részén felszíni parkoló legfeljebb a lehatárolás 20%-án létesíthető, gépjármű-közlekedésre alkalmas kapubehajtó és bejárat megközelítési helye szilárd vagy nem szilárd burkolattal kialakítható.

#### 11. A közműellátás általános előírásai

- 10.5** (1) A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.
- (2) A közművesítésre kerülő területen
- a) telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni,
  - b) a közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni
- (3) Új út építésénél, útrekonstrukciónál
- a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
  - b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
  - c) a csapadékvizek elvezetéséről,
  - d) beépítésre szánt területen közforgalmú út esetén a közvilágítás megépítéséről gondoskodni kell.
- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,

- b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- (5) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében
- a) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
    - aa) 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
    - ab) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali faszor telepítését ne akadályozzák meg,
  - b) 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcsatorna építésével kell megoldani.

## **12. A közművesítés mértékének előírása**

**11.5** A településen építés vagy rendeltetés megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

- a) az övezeti előírások szerinti közműellátás biztosított,
- b) övezeti, építési övezeti előírások hiányában a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a közüzemű villamosenergia-ellátás biztosított,
- c) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
- d) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

## **13. Vízellátás**

**12.5** Beépítésre szánt területen új közüzemi vízhálózat csak a közüzemi szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.

## **14. A szennyvízelvezetés**

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

(2) A vízbázis, felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz, tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.

**14.5** (1) Közműpótlóként zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

(2) Külterületen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket tekintetében, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m<sup>3</sup>-t és a közcsatorna hálózat még nem került kiépítésre, a település közcsatornázásának kiépítését követően pedig nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül

a) a szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és

b) az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni.

(3) Külterületen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket tekintetében, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m<sup>3</sup>-t, és a közcsatorna hálózat még nem került kiépítésre, vagy a közcsatorna hálózat kiépítését követően az nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül akkor a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:

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

b) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják

c) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken, és

d) a létesített tisztítóberendezés teljesíti azt a tisztítási hatásfokot, amit a befogadóhoz igazítva kerül meghatározásra.

## **15. A szennyvízkezelés és szennyvízelhelyezés**

**15.5** (1) A technológiai szennyezettségű vizeket telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel, a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani.

(2) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságát egyedileg kell meghatározni, egyedi meghatározás hiányában:

a) bűzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m,

b) bűzzár, zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m védőtávolság biztosítása szükséges.

(3) Szennyvízáttemelő műtárgy védőtávolságán belül kizárólag a környezetvédelmi előírások által megengedett építmény helyezhető el.

## **16. A felszíni vízrendezés és csapadékvíz elvezetés**

**16.5** (1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett terület (árkok, vízfolyások, stb.) közlekedési, vagy egyéb célú hasznosítása csak az ágazati előírásoknak megfelelően változtatható meg még akkor is, ha korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.

(2) Ha a vízgazdálkodási terület jogi, földhivatali nyilvántartási helye a valóságban elfoglalt helyétől eltér, a földhivatali helyét kell figyelembe venni. A földhivatali nyilvántartás csak vízjogi engedély alapján módosítható.

(3) Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a középmeder állástól kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A középmeder állás kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkarbantartó számára.

(4) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni.

(5) Ha a telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét, a többlet csapadékvíz visszatartására telken belül záportározót kell létesíteni. A záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m<sup>2</sup> burkolt felület után min. 1 m<sup>3</sup> helyi záportározó térfogatot kell kialakítani (ha ennek növelését a felszíni vízvezető hálózat üzemeltetője nem kéri) és a záportározó túlfolyójából a csapadékvizet csak késleltetve lehet, a felszíni vízvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízvezető-rendszerbe vezetni.

(6) A záportározót egyéb vízgazdálkodási célra (locsólóvíz tárolóként) hasznosítani nem lehet. Vízgazdálkodási célú víztárolóként külön tároló létesítendő.

(7) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti behajtók az árok vízszállító és szikkasztó képességét nem korlátozhatják, ezért telkenként összesen kettő - gyalogos átjáró és kocsis behajtó - , az akadálymentes vízszállítást biztosító átereszt alakítható ki:

a) telkenként – saroktelek kivételével – egy, legfeljebb 4,0 m széles kocsis behajtó és egy, legfeljebb 2,0 m széles gyalogos átjáró létesíthető,

b) amennyiben a gépjárműtároló a főépülettel egy tömegben, az utcai telekhatár irányában helyezkedik el, telkenként legfeljebb kettő, egyenként 3,5 m széles kocsis behajtó létesíthető.

(8) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.

## **17. Technológiai és megújuló energiahordozót hasznosító berendezések**

**17.5** (1) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül a háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének feltétele, hogy:

a) a magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot 3 m-en túl nem haladhatja meg,

b) a dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen

(2) Közcélú, megújuló energiahordozó hasznosítású napenergiát hasznosító energiatermelés építményei akkor helyezhető el, ha az övezeti, építési övezeti előírás lehetővé teszi.

## **18. A földgázellátás**

**18.5** Földgázvezeték közterületen és telken belül is csak földben építhető.

### III. FEJEZET

#### ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

##### 19. Az építés általános feltételei

- 19.5** A III. fejezetben foglalt általános jellegű előírások a település teljes területére vonatkoznak, amennyiben a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírások másként nem rendelkeznek.
- 20.5** (1) Meglévő épület átalakítható, felújítható, korszerűsíthető, tetőtere beépíthető.  
(2) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész átalakítható, felújítható, korszerűsíthető, de csak építési helyen belül bővíthető.  
(3) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett építési övezet, övezet telekalakítási és beépítési előírásai szerint kell figyelembe venni, a telek övezetbe eső terület részének arányában.  
(4) A szabályozási tervlapon jelölt telek be nem építhető részén építmény nem helyezhető el.  
(5) A Szabályozási terven út céljára fenntartott területként jelölt területen épület, úthoz nem kapcsolódó egyéb építmény nem helyezhető el.  
(6) Saroktelek esetében az építési övezetnél meghatározott beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 1,3-szeresére növelhető.
- 21.5** (1) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés csak építési helyen belül történhet.  
(2) Az építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények magassága nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét, kivéve ha az építési övezet előírásai másként rendelkeznek.

##### 20. A tereprendezésre, rézsű, támfal kerítés építésére vonatkozó előírások

- 22.5** (1) Amennyiben a tereprendezésre épületelhelyezés érdekében kerül sor, úgy - a természetes terepszinthez viszonyított – feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg a 1,5 m-t, de együttesen legfeljebb a 2,0 m-t.  
(2) Tereprendezés során az oldal- és hátsókertben a terep természetes terepszintje legfeljebb 0,5 méterrel változtatható meg – a szomszédos telek terepszintjéhez csatlakozóan.  
(3) A telkeken rézsű oly módon alakítható ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén biztosítható legyen.
- 23.5** (1) Az utcafronti kerítés magassága legfeljebb 1,80 m lehet.  
(2) Az oldal és hátsó telekhatáron építendő kerítés magassága nem haladhatja meg az 2,0 m-t.  
(3) Sportpályát határoló labdafogó háló, kerítés valamennyi övezetben 6,0 m magasságig építhető.

##### 21. A beépítési mód és az építési hely

- 24.5** (1) Újonnan beépítésre kerülő területen oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.  
(2) Beépített telektömbben oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala a kialakult beépítési módhoz igazodó telekhatár, melynek következtében a két szomszédos épület oldalfala közös telekhatárra kerülhet.  
(3) Amennyiben a tömbre jellemző oldalhatár nem állapítható meg, az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár, amennyiben az a szomszédos telek építési jogát nem korlátozza.
- 25.5** (1) Saroktelek esetében az előkerti építési vonalat úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához igazodjon.  
(2) Új épület előkerti építési vonalának – már beépített vagy részben beépített utcaszakasz esetén – a kialakult állapothoz kell igazodnia.  
(3) Amennyiben lakóterületek építési övezeteiben az utcában jellemző előkertméret nem állapítható meg, úgy az előkert 5 m, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.  
(4) Újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben az előkerti építési határvonal:

- a)kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben: 0 m;
- b)egyéb övezet esetében: 5,0 m.
- (5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje:
  - a)14 méter szélességet elérő építési telek esetében 5,0 méter;
  - b)14 méter szélességet el nem érő építési telek esetében 4,0 méter;
  - c)12 méter szélességet el nem érő építési telek esetében 3,0 méter;
- (6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén lakó rendeltetésű épület az oldalsó telekhatártól számított legfeljebb 1,0 m távolságra helyezhető el.
- (7) Szabadon álló beépítés esetében az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m.
- (8) Amennyiben az építési telket a villamosenergia elosztóhálózat nyomvonala és biztonsági övezete érinti, úgy
  - a)az előkert legkisebb mélysége: 0,0 m;
  - b)a hátsókert legkisebb mélysége: 3,0 m
- 26.5** (1) Az építési telek hátsókertje az épületmagasság értéke de legalább 6,0 m.
- (2) Fekvő telek esetében a hátsókert legkisebb mélysége legalább 1,0 méter vagy olyan mérték, amely nem csökkenti a szomszédos telek beépítési jogát.

## **22. Melléképületek és egyes melléképítmények elhelyezése**

- 27.5** (1) Melléképület kizárólag főépület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.
- (2) Oldalhatáros beépítési módú lakóövezet esetén a melléképületet a főépület által meghatározott kialakult oldalkerti határvonalon kell elhelyezni.
- (3) Önálló melléképület legnagyobb épületmagassága - állattartó épület kivételével - legfeljebb 4,0 m lehet. Állattartó épület legnagyobb épületmagassága nem haladhatja meg az övezetben előírt legnagyobb épületmagasságot.
- (4) Az építési telek előkertjében legfeljebb 6 m<sup>2</sup> alapterületű kukatároló és közmű becsatlakozási műtárgy kivételével építmény nem helyezhető el.
- (5) Kukatároló az oldalkerti telekhatártól csak legalább 3 méterre helyezhető el.
- (6) Az építési telek oldalkertjében kizárólag tárolási célt nem szolgáló kerti építmény helyezhető el.
- (7) Az építési telek hátsókertjében melléképület a hátsókeri telekhatártól legalább 1,0 m-re helyezhető el.
- (8) Az építési telek hátsókertjében
  - a)egyéb tárolóépület;
  - b)mosókonyha;
  - c)nyárikonyha;
 de legfeljebb 2 melléképület helyezhető el.
- (9) Üvegház, fóliasátor építési helyen kívül kizárólag az építési telek hátsókertjében helyezhető el. Nem lakórendeltetésű konténer, ideiglenes épület, továbbá állandó használatra egy helyben tartott lakókocsi a település területén kizárólag ideiglenes jelleggel helyezhető el legfeljebb 180 napig, vagy – felvonulási épületként – az építés ideje alatt legfeljebb az építés befejezéséig.
- (10) Lakóterület és településközpont terület építési övezeteiben zárt szennyvíztároló medence és csapadékvíz szikkasztó medence csak építési helyen belül helyezhető el.

## **IV. FEJEZET**

### **A beépítésre szánt területekre vonatkozó előírások**

#### **23. A beépítésre szánt területek**

- 28.5** (1) A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:
  - a) Falusias lakóterület (Lf)
  - b) Településközpont terület (Vt)

- c) Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)  
(2) A beépítésre szánt területek építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

#### 24. Falusias lakóterület

- 29.5** (1) Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel jelölt építési övezet, mely lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Falusias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- lakó;
  - mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági;
  - kereskedelmi, szolgáltató;
  - szálláshely jellegű;
  - igazgatási, iroda;
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - kulturális, közösségi szórakoztató;
  - sport
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (4) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el.
- (5) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein állattartó építmény kizárólag főépület megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg építve melléképületként:
- 3000 m<sup>2</sup> alatti telekméret esetén legfeljebb 30 m<sup>2</sup> bruttó alapterülettel;
  - 3000 - 4000 m<sup>2</sup> telekméret esetén legfeljebb 60 m<sup>2</sup> bruttó alapterülettel;
  - 4000 m<sup>2</sup> telekméret esetén legfeljebb 90 m<sup>2</sup> bruttó alapterülettel;
  - a telek közterületi határvonalától legalább 15 m-re;
  - a szomszédos telek építési határvonalától legalább 15 m távolságra helyezhető el.
- (6) Falusias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- kirakatszekrény;
  - építménynek minősülő antenntartó szerkezet.
- (7) Falusias lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő- és oldalkertben, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban.

#### Településközpont terület

- 30.5** (1) A településközpont terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) Településközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- lakó;
  - igazgatási, iroda;
  - kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - kulturális, közösségi szórakoztató;
  - sport
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (4) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein több épület helyezhető el, amennyiben legalább az egyik közcélú rendeltetést is tartalmaz.



- (5) Településközpont terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- állatól, állatkifutó;
  - trágyatároló;
  - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.
- (6) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein épület oldalhatáron álló beépítési mód esetén szabadon álló módon is elhelyezhető, ha az építési telek szélessége legalább 18,0 m.
- 31.§** Vt1 építési övezet építési telkein a megengedett legnagyobb épületmagasság templom építése esetén 12,0 méter.

## **25. Kereskedelmi, szolgáltató terület**

- 32.§** (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület a Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
  - kereskedelmi, szolgáltató;
  - vendéglátó;
  - igazgatási, iroda;
  - szállás jellegű;
  - sport;
  - gazdasági tevékenységi célú épületen belül tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó rendeltetést tartalmazhat
- (3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein – amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek - épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (4) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (5) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein kizárólag lakó rendeltetést tartalmazó épület nem helyezhető el.
- (6) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben meglévő önálló lakóépület fenntartható, kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de csak a (2) bekezdés a)-f) pont szerinti rendeltetésekkel bővíthető.
- (7) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein a telek közterületi határvonalától számított 10,0 méteren belül - a legfeljebb 20 m<sup>2</sup> alapterületű egyszintes portaépület kivételével – építmény nem helyezhető el.

## **V. FEJEZET**

### **A beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírások**

#### **26. A beépítésre nem szánt területek**

- 33.§** (1) A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:
- Erdőterületek
    - Védelmi (Ev)
    - Gazdasági (Eg)
  - Mezőgazdasági területek
    - Általános mezőgazdasági terület (Má)
    - Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
  - Különleges beépítésre nem szánt terület
    - Temető (Kb-T)
  - Közlekedési és közműterület

- da) Közúti (KÖu)  
db) Kötőtpályás (KÖk)
- (2) Az övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

### **27. Védelmi erdőterület**

- 34.5** (1) A védelmi erdőterület a Szabályozási terven Ev jellel jelölt terület, amely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.
- (2) Védelmi erdőterület övezetében épület nem helyezhető el.

### **28. Gazdasági rendeltetésű erdőterület**

- 35.5** (1) A gazdasági rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven Eg jellel jelölt terület, amelyen a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek előállítása és hasznosítása.
- (2) Gazdasági rendeltetésű erdőterület övezetében elhelyezhető épület csak erdő- és vadgazdálkodási rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Gazdasági rendeltetésű erdőterület övezetében épület csak kivételes esetben, közérdekkel összhangban helyezhető el.

### **29. Általános mezőgazdasági terület**

- 36.5** (1) Az általános mezőgazdasági terület a szabályozási terven Má jellel jelölt övezet, amely elsősorban a növénytermesztés, a legelő- és gyepgazdálkodás, az állattartás, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.
- (2) Általános mezőgazdasági terület övezetében épület nem helyezhető el, birtokközpont nem alakítható ki.

### **30. Kertés mezőgazdasági terület**

- 37.5** (1) A kertés mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk jellel jelölt, a kisüzemi jellegű termelést és saját ellátást biztosító, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló terület.
- (2) Kertés mezőgazdasági terület övezetében elhelyezhető épület
- a) kertészeti termelés;
  - b) szőlőtermesztéshez kapcsolódó;
  - c) az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Kertés mezőgazdasági terület övezet telkein lakóépület nem helyezhető el.

### **31. Különleges beépítésre nem szánt terület**

- 38.5** Különleges beépítésre nem szánt területek övezetei a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következők:
- a) temető (Kb-T)

### **32. Különleges beépítésre nem szánt terület – temető**

- 39.5** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető a Szabályozási terven Kb-T jellel jelölt övezet, amely a temetkezés, a temetkezés kegyeleti építményei, és kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület – temető övezet telkei részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.
- (3) Kb-T övezetben kápolna, harangtorony, harangláb építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3 méterrel túlléphető.

### 33. Közlekedési terület

**40.§** (1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a KÖu (közúti) és KÖk (kötőtpályás) 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 hírközlés létesítményeinek, valamint utcabútorok, helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.

## VI. FEJEZET

### Záró rendelkezések

**41.§** (1) E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

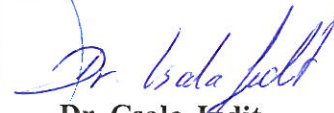
(2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a Újbarok Község helyi építési szabályzatáról szóló 11/2012. (VIII.31.) önkormányzati rendelet hatályát veszti.

**42.§** Jelen építési szabályzat mellékletei:

1. melléklet: Szabályozási Terv és jelmagyarázata (SZT-1)
2. melléklet: Telekalakítási és beépítési előírások
3. melléklet: Elővásárlási joggal érintett területek

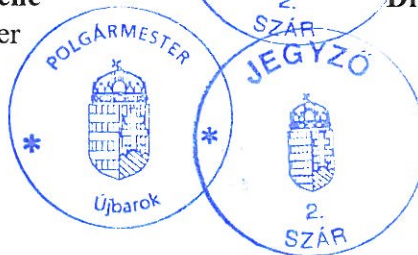
Újbarok, 2019. november 14.

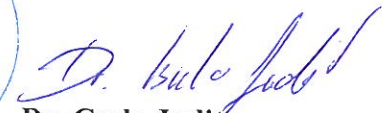
  
**Schnöbl Ferenc**  
Polgármester

  
**Dr. Csala Judit**  
Jegyző

Kihirdetve:

Újbarok, 2019. november 15.



  
**Dr. Csala Judit**  
Jegyző

