



# CSESZNEK KÖZSÉG

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZSGÁLATA

### JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

### HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Generál tervező:

Város és Ház Bt.  
1149 Budapest, Várna utca 12-14.  
Telefon/fax: 06-1-340-2382  
email: [varoseshaz@varoseshaz.hu](mailto:varoseshaz@varoseshaz.hu)  
[www.varoseshaz.hu](http://www.varoseshaz.hu)  
Ügyvezető: Bárdosi György

Vezető településrendező tervező:  
Bárdosi Andrea: TT/1 01-4073, Lázár Tibor TT/1 01-5041

Városrendezés:

Bárdosi Andrea  
településtervező  
Bárdosi György  
településtervező

Város és Ház Bt.



Város és Ház Bt.



Településtervezés:

Láng Andrea

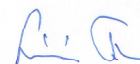
Város és Ház Bt..



Tájrendezés, zöldfelület,  
környezetvédelem

Lázár Tibor  
TK1 01-5041/12

Környezetterv Kft



Közlekedés, közművek:  
Örökségvédelem:

Nagy Szabolcs  
Tkö, VZ-TEL 13-11270

Város és Ház Bt.



Megbízó: Csesznek község Önkormányzata  
Polgármester: Trieblné Stanka Éva Renáta  
Főépítész: Várszegi Bernadett

**Csesznek község Önkormányzata Képviselő-testületének  
..2020. (.....) önkormányzati rendelete  
Csesznek község Helyi Építési Szabályzatáról**

Csesznek község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38.§ (2) bekezdés a-c) pontjaiban biztosított jogkörében eljáró **Veszprém Megyei Kormányhivatal, Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész; Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály; Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság; Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Országos Vízügyi Igazgatóság; Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság; Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály; Budapest Főváros Kormányhivatala, Közlekedési Főosztály, Ütügyi Osztály; Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály; Innovációs és Technológiai Minisztérium Légiforgalmi és Repülőtéri Hatósági Főosztály; Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal, Műszaki Engedélyezési Főosztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztálya, Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály; Veszprém Megyei Rendőrfőkapitányság; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság; Országos Atomenergiiai Hivatal; Veszprém megyei Önkormányzat; Bakonyoszlop Önkormányzata; Bakonyszentkirály Önkormányzata; Nagyesztergár Önkormányzata; Borzavár Önkormányzata; Porva Önkormányzata** véleményének kikérésével valamint a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

**I. FEJEZET  
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**1. A rendelet alkalmazása**

**1. §**

Csesznek község területén területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni *(továbbiakban együtt: építési munkát folytatni)* az országos településrendezési és építési követelményekről szóló jogszabály, valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok és jelen rendelet előírásainak és a mellékletét képező Szabályozási terveknek az együttes alkalmazásával lehet.

**2. Fogalommagyarázat**

**2.§**

E rendelet alkalmazásában:

- Beépítési mód:* A telek épületek elhelyezésére szolgáló részének lehatárolási típusa, mely beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területen is alkalmazható
- Főépület:* Az övezet rendeltetése szempontjából meghatározó, a területfelhasználási egységeknél felsorolt fő rendeltetési egységeket tartalmazó épület.
- ~~*Közös udvaros beépítésű telek:* kialakult, közös udvarral és több épülettel rendelkező telek, ahol a telken álló épületek egy része vagy mindegyike külön hrsz-ú úszótelek. Új épület elhelyezése, vagy meglévő épületek átépítése, bővítése esetén a közös udvart az úszótelek területével együtt kell a beépítés alapjául számolni és a beépítés mértékbe az összes épületet (az úszótelekeseket is) be kell számítani.~~
- Melléképület:* a főépület rendeltetészerű használatához szükséges egyéb tároló épület, gépjárműtároló, mosókonyha, nyárikonyha, műhely, műterem, üvegház, fóliasátor, mezőgazdasági épület, állattartó épület.

5. *Terepszint alatti beépítés:* A terepszint feletti beépítéshez szerkezeti csatlakozó, terepszint alatti épületrész.
6. *Zárvány telek:* építési telkekkel körülzárt olyan építési övezetbe sorolt telek, amely közútról, vagy kialakított magánútról gépjárművel nem közelíthető meg.

### 3. Szabályozási elemek

#### 3.§

- (1) A Településszerkezeti terv módosításával is járó kötelező szabályozási elemek:
  - a) övezethatár, építési övezet határa, ha különböző területfelhasználási egységeket választ el,
  - b) területfelhasználási egység besorolása
- (2) A Szabályozási terv kötelező elemei, melyek csak a Szabályozási terv módosításával változtathatók:
  - a) tervezett szabályozási vonal, szabályozási szélesség,
  - b) övezet, építési övezet határa, jele,
  - c) szabályozási elemekre vonatkozó méretek,
  - d) a telek be nem építhető része.
- (3) Azoknak a tájékoztató elemeknek a módosítása, melyek nem az Önkormányzat hatáskörébe tartoznak, csak a magasabb szintű jogszabályok megváltozása esetén, vagy az illetékes **államigazgatási szervek** egyetértésével lehetséges. Ilyen elemek a következők:
  - a) Natura 2000 terület,
  - b) országos ökológiai hálózat – magterület,
  - c) országos ökológiai hálózat – pufferterület,
  - d) tájképvédelmi terület,
  - e) helyi jelentőségű természetvédelmi terület
  - f) régészeti lelőhelyek,
  - g) **műemlékek, műemléki környezet**
  - h) védőterületek, védőtávolságok, védősávok határa,
- (4) Irányadó szabályozási elemek, amelyek pontosítása a Szabályozási terv módosítása nélkül is lehetséges:
  - a) javasolt telekhatár,
  - b) javasolt telekhatár megszüntetés,
  - c) javasolt belterületi határ megszüntetés,
  - d) tervezett belterület határ (eddig növelhető a belterület).

### 4. Telekalakítás

#### 4.§

- (1) Új építési telkek szélessége, amennyiben az építési övezeti előírások másképpen nem szabályozzák:
  - a) oldalhatáron álló beépítés esetén minimum 16 m, az Lf3 építési övezetekben minimum 14 m.
  - b) szabadonálló beépítés esetén minimum 18 m,
  - c) gazdasági területen minimum 20 m.
- (2) Közmű műtárgy, köz-és magánút elhelyezésére az építési övezeti, övezeti előírásainál kisebb méretű telek is kialakítható.
- (3) Az építési övezetekben új nyúlványos (nyeles) telek csak kialakult zárvány telek megközelítése esetén alakítható ki, de a visszamaradó telek szélessége feleljen meg az (1) bekezdés szerinti méreteknak.
- (4) Szabályozási vonal végrehajtása esetén
  - a) a meghatározott min. teleknagyságtól kisebb telekméret és
  - b) a megengedettnél nagyobb beépítettség is megengedett, de a beépítés mértéke ebben az esetben is legfeljebb az eredeti telekméretre számított max. beépítés lehet.

## 5. Építés, létesítés általános feltételei

### 5. §

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen új beépítés csak akkor létesíthető, ha:
  - a) a tervezett szabályozási vonalnak és övezethatárnak illetve építési övezethatárnak megfelelő telekalakítás átvezetése az ingatlan-nyilvántartásban megtörtént;
  - b) a szükséges közművesítési feltétel biztosítható.
- (2) Beépítésre nem szánt területeken terepszint alatti építmény bruttó területe legfeljebb a telek 10%-a lehet és a **telekhatároktól min. 3-3- m-re alakítható ki**, ha a rendelet másként nem szabályozza.
- (3) Melléképület, melléképítmény (kivéve közmű-becsatlakozási műtárgy, kerti építmény) beépítésre szánt területen új beépítésként önállóan nem helyezhető el.
- (4) Belterületen 6 m-nél magasabb szélkerék nem helyezhető el.
- (5) A Szabályozási terven jelölt "Telek be nem építhető része" jellel jelölt területen épület nem létesíthető, zöldfelületként megtartandó terület. Kivétel ez alól a sport és turisztikai rendeltetésű létesítmény.

## 6. Tereprendezés

### 6.§

- (1) A telekhatárokon a csatlakozó és a telken belül kialakított rendezett terepszint között legfeljebb 1,0 m lehet az eltérés és a tereprendezéssel kialakuló új terepvonalnak illeszkednie kell a környező telkek terepadottságaihoz.
- (2) A telek határaitól mért 1,00 m-es távolságon belül a tereprendezés nem megengedett, kivéve az előkert telekhatár, ahol a telek megközelítésének biztosítására lehet tereprendezést végezni.

## II. FEJEZET

### AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ HELYI RENDELKEZÉSEK

#### 7. Általános építési előírások

### 7.§

- (1) Az övezeti előírásokban szereplő legkisebb kialakítható teleknél kisebb méretű, meglévő építési telek is beépíthető, ha az összes egyéb előírás betartható és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.
- (2) Csesznek teljes területén lakókocsi, utánfutó és egyéb forgalomból kivont közlekedési eszköz építményként ideiglenesen sem helyezhető el.
- (3) Az előkert mérete
  - a) már beépült területeken az adott utcában, az érintett ingatlan környezetében (legalább 2-2 telek) lévő főépülethez igazodóan (kialakult állapot),
  - b) az a) pontban megjelölt területen kívül 5 m, kivéve ha az egyes övezeti előírások, vagy a Szabályozási terv ettől eltérően rendelkeznek.
- (4) Előkert minimális méretén belül, ha az övezeti előírások másként nem szabályozzák csak
  - a) közmű-becsatlakozási műtárgy
  - b) maximum 4m<sup>3</sup> térfogatú föld alatt elhelyezett zárt esővíztározó
  - c) kerti tó,
  - d) zászlótartó oszlop,
  - e) hulladéktartály-tároló maximum 2m<sup>2</sup> alapterülettel, **maximum** 2 m magassággal helyezhető el, oly módon hogy a szomszédos ingatlan használatát nem korlátozhatja.
- (5) Oldalkert minimális mérete nem lehet kisebb
  - a) oldalhatáros beépítés esetén az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb épületmagasság mértékénél, a c) pont kivételével;
  - b) szabadon álló beépítés esetén az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb épületmagasság felénél.
  - c) azokon a telkeken, ahol mindkét oldalhatáron meglévő épület áll az oldalkert mérete 0 m, egyéb esetben az a) pont szerint.

- (6) Oldalkert teljes méretében – az országos településrendezési és építési követelményekről szóló jogszabály szerinti - benyúló épületrészekben a főépület oldalkert felőli homlokzatának mélységében csak
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - kerti építmények közül pihenés, játék, szórakozás, kikapcsolódás használatát szolgáló műtárgy helyezhető el, oly módon hogy a szomszédos ingatlan használatát nem korlátozhatja.
- (7) A hátsókert minimális mérete az övezeti előírások eltérő rendelkezése és a Szabályozási terv eltérő jelölése hiányában
- legalább 6 méter,
  - a hátsó telekhatárral érintkező vízfolyások esetében 9 m,
  - a 30 m-nél kisebb mélységű telkek esetében 0 m, kivéve a vízfolyással érintkező telek esetében, ahol 3 m.
- (8) A lakóterületek, és vegyes területek saroktelkein, oldalhatáron álló beépítési mód esetében az épület szabadon állóan is elhelyezhető az egyéb előírások betartásával, de a szabadon álló beépítés a szomszédos építési telkek építési jogait nem korlátozhatja.
- (9) Az előírt beépítési módtól eltérő, kialakult beépítésű meglévő épület bővítése, felújítása a szomszédos telkek előírt beépítési módú beépíthetőségét nem korlátozhatja, kivétel ez alól, ha a szomszédos épület is kialakult beépítésű.
- (10) Az építési helyen belül több épület is elhelyezhető, azonban legalább egy főépületet az utca felőli előkert határára kell helyezni.
- (11) Új főépületek utca felőli homlokzatszélessége legalább 40 %-a kötelezően az utca felőli építési határvonalra kell, hogy kerüljön a Vár utca, Vasút utca, Totya utca, Sarok köz, Wathay utca, Dózsa György utca menti épületek esetében.
- (12) Melléképületet a főépülethez hozzáépítve, vagy a főépület mögött szabad elhelyezni, az adott építési övezetre vonatkozó elő- oldal- illetve hátsókert előírásainak megfelelően, kivéve ahol a kialakult állapot szerint az egyik oldalhatáron a főépület, a másik oldalhatáron a melléképület áll.
- ~~(13) A településkép védelméről szóló 13/2017. (XII.29.) önkormányzati rendelet. 1. mellékletében lehatárolt területen a főépület az oldalhatártól legfeljebb 1,00 m távolságra kell legyen.~~
- (14) (13) A főépületet az oldalhatártól legfeljebb 1,00 m távolságra kell elhelyezni az alábbi területeken:
- Vár út délnyugati oldalán a Vasút utcáig (239, 240, 241, 244, 245, 258, 261, 262, 263, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 273, 277, 279 hrszú telkek és ezek telekalakításával kialakuló telkek )
  - Vár út keleti és északi oldalán a Wathay Ferenc utcáig (144, 146, 173/1, 173/3-4, 174, 175, 246, 247/1-2, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, hrsz-ú telkek, és ezek telekalakításával kialakuló telkek)
  - Seregek kútja köz mentén (283, 284 hrsz-ú telkek)
  - A Totya utca mindkét oldalán fekvő telkeken (216/2-4, 226, 227, 229/1-2, 233, 235, 237/1-2, 238 hrsz-ú telkek, és ezek telekalakításával kialakuló telkek)

## 8. Építészeti előírások

### 8.§

- (1) ~~Az építési övezetknél az épületekre meghatározott legnagyobb épületmagasság~~ A hitéleti és kegyeleti épületek (templom, kápolna, ravatalozó) ~~tornyának épületmagasságát kialakultnak kell tekinteni. figyelmen kívül hagyható.~~ **tornyának épületmagasságát kialakultnak kell tekinteni. figyelmen kívül hagyható.**
- (2) Többszintes tetőterű épület nem alakítható ki.

## 9. Zöldfelületek

### 9.§

- (1) Új közutak, utcák kialakításánál
- 12-15 m szabályozási szélesség esetén legalább egyoldali fasor telepítéséhez,
  - a legalább 16 m szabályozási szélességű közút esetén kétoldali fasor telepítéséhez kell területet biztosítani.
- (2) Telken belül fák és cserjék a telek határától a következő távolságok betartásával ültethetők:
- 3 m-nél magasabbra nem növe cserjék legalább 1,0 m-re,
  - 3 m-nél magasabbra növe cserék és fák legalább 3,0 m-re.

## 10. Közterületek alakítására vonatkozó előírások

### 10.§

- (1) Közterület kialakítása, megszüntetése, határvonalának módosítása – ahol a Szabályozási terv jelöli - csak a Szabályozási Terv rendelkezése szerint hajtható végre.
- (2) Közterületen, közhasználat céljára átadott területen, építmény, berendezés, köztárgy, közterületi felszerelés csak abban az esetben helyezhető el, ha az
  - a) a gyalogossáv szélességét nem csökkenti,
  - b) a járművezetők kilátását és az utak forgalmát nem veszélyezteti,
  - c) a felszíni vizek lefolyását, elvezetését nem korlátozza,
  - d) a közműlétesítmények építését, karbantartását nem akadályozza meg,
  - e) ha a közlekedésre és a közterületre vonatkozó más jogszabályi rendelkezések teljesülnek.
- (3) Közterületen garázs, sorgarázs nem építhető.

## III. FEJEZET

### A KÖZMŰVEKRE ÉS A KÖZMŰVESÍTÉSRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

#### 11. A közművekre és a közművesítésre vonatkozó általános előírások

### 11.§

- (1) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás), valamint az elektronikus hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági-, védőtávolsága számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani.
- (2) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, továbbá egyéb okból funkciót veszített, feleslegessé vált közművet el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték tömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- (3) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében, az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani, továbbá a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy az előírt utcai fasorok telepítését ne akadályozzák meg.
- (6) Főépület elhelyezéshez a közmű feltételek az alábbiak:
  - a) belterületi beépítésre szánt területen (falusias lakóterület, településközpont terület, különleges területek) teljes közművesítés,
  - b) külterületi beépítésre szánt területen (kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület, beépítésre szánt különleges területek ) részleges közművesítés,
  - c) beépítésre nem szánt terület övezeteiben közműigényes épület rendeltetés esetén a vízellátás történhet helyi vízbeszerzéssel is, vízzáró szennyvíztároló, vagy az illetékes hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezés megléte is elfogadott.
  - d) Az a-c) pontokban foglalt közművesítés mértéke abban az esetben nem követelmény az egyes telkek beépítésének feltételeként, ha a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel egyedi módon teljesíthetők az övezetre előírt közművesítettségi feltételek.
  - e) Szennyvízcsatornával ellátott területeken új épület a hálózatra történő rákötéssel építhető.

## IV. FEJEZET

### A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ HELYI RENDELKEZÉSEK

#### 12. Táj- és természeti értékek védelme

### 12.§

- (1) A Szabályozási terv feltünteti a település területét érintő magasabb szintű jogszabály által előírt területeket, melyek az alábbiak:
  - a) Natura 2000 terület,

- b) országos ökológiai hálózat magterülete,
  - c) országos ökológiai hálózat pufferterülete,
  - d) tájképvédelmi terület.
  - e) helyi jelentőségű természetvédelmi terület
- ahol építési tevékenység a jelen rendelet előírásai mellett a vonatkozó jogszabályokban rögzített előírások együttes figyelembevételével történhet.
- (2) Külterületen levő fasorok, mezsgyék, védőerdősávok megőrzendők.

### 13. Környezetvédelem

#### 13.§

- (1) A levegő védelme szempontjából védelmi övezetet igénylő építmények (légszennyező források) csak úgy alakíthatók ki, hogy a szomszédos telkek, övezetek, építési övezetek beépítési lehetőségét, területfelhasználását nem korlátozzák.
- (2) A zajt kibocsátó, vagy rezgést okozó létesítmény csak akkor építhető, illetve ilyen tevékenység csak akkor folytatható, ha az általa okozott zaj vagy rezgés mértéke nem haladja meg a környezetében a vonatkozó zajterhelési határértékeket.
- (3) A település területén kijelölt egyedileg meghatározott zajvédelmi szempontból érzékeny területfelhasználási egység a különleges turisztikai terület.
- (4) Technológiai eredetű szennyvíz, illetve az üzemek, gazdasági területek területén összegyűjtött csapadékvíz közcatornába csak akkor vezethető, ha előtisztítása a vonatkozó jogszabályokban és hatósági előírásokban meghatározott mértékben az üzemek, gazdasági területek területén megtörtént.
- (5) Állattartás céljára szolgáló épületek építése csak a rendelet építési övezetekre vonatkozó előírásai szerint lehetséges.
- (6) A település igazgatási területén tisztítatlan szennyvíz nem szikkasztható el.
- (7) A közcatornával ellátatlan külterületen a keletkező szennyvizet szivárgásmentes, zárt tárolóban kell összegyűjteni, vagy egyedi szennyvíztisztító kisberendezéssel kell megtisztítani.
- (8) Külterületen egyedi szennyvíztisztító kisberendezés akkor létesíthető, ha azt az övezeti előírások nem tiltják és a szükséges védőtávolság a telken belül biztosítható.
- (9) Talajmozgatással járó tevékenység során, továbbá a beépítendő területeken a termőréteg védelmét, elkülönített tárolását és újrahasznosítását biztosítani kell.
- (10) A gazdálkodó szervezeteknek gondoskodniuk kell a tevékenységükből keletkező veszélyes és nem veszélyes termelési hulladékok hasznosításáról, ártalmatlanításáról.
- (11) Az üzemi technológia során keletkező veszélyes hulladék átmeneti tárolása a vonatkozó jogszabályok szerint a talaj, talajvíz szennyezése nélkül történhet.
- (12) A keletkező kommunális szilárd hulladék szervezett, intézményes elszállítását biztosítani kell, kommunális szilárd hulladék zárt gyűjtődényben tárolható.
- (13) Veszélyes anyagok, vagy hulladékok állandó tárolására szolgáló telephely, hígrágyás állattartó telep nem létesíthető.
- (14) Lakóterület határától 500 m védőtávolságon belül külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, külszín bányaművelés nem folytatható.
- (15) A település környezeti állapotára kedvezőtlen hatással járó (zaj, levegőszennyezés) sportolási létesítmény (lőtér, motor-, autósport) turisztikai rekreációs célú különleges területeken (hagyományörző bemutatóhely, fogadóközpont, várturisztikai látogatóközpont, tájgazdálkodási központ, turisztikai terület ) és azoktól, továbbá a belterülettől 1000 m védőtávolságon belül csak akkor létesíthető, ha a tervezett sportlétesítmény a kijelölt turisztikai területekre és alakosságra nézve jelentős negatív környezeti változást nem eredményez.
- (16) A Cuha patak mentén 6,0-6,0 m, az egyéb vízfolyásoknál 3-3 m széles parti sávot mederfenntartási célokra szabadon kell hagyni, ezen parti sávon belül építményt létesíteni nem lehet.



**V. FEJEZET**  
**TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEKRE ILLETVE ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

**14. Beépítésre szánt területek**

**14.§**

- (1) A beépítésre szánt területek használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe sorolandók:
- a) Falusias lakóterület (Lf),
  - b) Településközpont terület (Vt),
  - c) Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz),
  - d) Különleges sportterület (Ksp)
  - e) Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmű),
  - f) Különleges terület - vár (Kv)
  - g) Különleges terület - Hagyományörző bemutatóhely (Khb),
  - h) Különleges terület - Fogadóközpont (Kf),
  - i) **Különleges terület – vár (Kv)**
- (2) Az egyes építési övezetek paramétereit az 1. melléklet tartalmazza.

**15. Falusias lakóterület (Lf)**

**15.§**

- (1) A falusias lakóterület legfeljebb 4,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mezőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A falusias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető főépület a következő rendeltetéseket tartalmazhatja:
- a) lakó,
  - b) a lakóterületi követelményeknek megfelelő, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetés legfeljebb 50 m<sup>2</sup> alapterülettel
  - c) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés legfeljebb 50 m<sup>2</sup> alapterülettel,
  - d) szállás jellegű,
  - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - f) kulturális, közösségi szórakoztató.
- (3) Falusias lakóterület építési övezeteiben melléképületként
- a) gépjárműtároló,
  - b) az épület(ek) rendeltetésszerű használatához szükséges egyéb tároló,
  - c) műhely,
  - d) nyárikonyha,
  - e) mezőgazdasági épület, állattartó épület helyezhető el.
- (4) Falusias lakóterületen a melléképítmények közül kizárólag:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) hulladéktartály-tároló,
  - c) kerti építmény,
  - d) állat ól, állatkifutó,
  - e) olyan antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, melynek legmagasabb pontja nem haladja meg a 6,0 m-t,
  - f) komposztáló,
  - g) csapadékvíz gyűjtő ciszterna,
  - h) zöldségverem helyezhető el.

- (4) A (2) bekezdés a-f) pontja szerinti rendeltetésű főépületben vagy a főépülettel egybeépítve a (3) a-d) pontok szerinti rendeltetések is elhelyezhetők.
- (5) A beépítéssel átellenes oldalon meglévő épületek funkciója csak a 3. § a)-d) és vendéglátó lehet.
- (6) Falusias lakóterületen az állattartó építmények (istálló, ól, kifutó) összes alapterülete nem haladhatja meg a telek területének 10 %-át, és nem lehet több 100 m<sup>2</sup>-nél.
- (7) Ha az építési övezetekben a teleknagyság legalább 50 %-kal meghaladja a legkisebb kialakítható telekterület nagyságát, abban az esetben az ezen felüli területrésze az övezetben előírt beépítettség 50 %-a engedélyezhető, de a kialakuló beépítés így sem haladhatja meg a minimális teleknagyság esetében engedélyezhető beépítettség kétszeresét.
- (8) A falusias lakóterület építési övezeteinek paramétereit az 1. melléklet 1. táblázata tartalmazza.
- (9) **A patakokkal érintkező telkek beépítésénél figyelembe kell venni a 13.§ (16) bekezdése szerinti feltételeket is.**

## 16. Településközpont terület (Vt)

### 16.§

- (1) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetésű épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) A településközpont területen elhelyezhető főépület:
  - a) lakó,
  - b) igazgatási, iroda,
  - c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
  - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - e) kulturális, közösségi szórakoztató,
  - f) sport,
 rendeltetést tartalmazhat.
- (3) A településközpont terület építési övezeteinek paramétereit az 1. melléklet 2. táblázata tartalmazza.
- (4) Településközpont terület építési övezeteiben melléképületként gépjárműtároló és az épület(ek) rendeltetészerű használatához szükséges egyéb tároló helyezhető el.
- (5) Településközpont területen a melléképítmények közül kizárólag:
  - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) hulladékartály-tároló,
  - c) kerti építmény,
  - d) olyan antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, melynek legmagasabb pontja nem haladja meg a 6 m-t helyezhető el.
- (6) **A patakokkal érintkező telkek beépítésénél figyelembe kell venni a 13.§ (16) bekezdése szerinti feltételeket is.**

## 17. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

### 17.§

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági (kereskedelmi, szolgáltató, ipari) tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben csak olyan rendeltetésű épület létesíthető, amelyben folytatott tevékenység:
  - a) védőtávolság, védőövezet igénye saját telkén belül biztosítható,
  - b) a szomszédos telkek rendeltetészerű használatát nem korlátozza.
- (3) A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás is kialakítható.
- (4) A Gksz2 építési övezetben csak a turizmushoz kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetés alakítható ki.
- (5) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek paramétereit az 1. melléklet 3. táblázata tartalmazza.

- (6) Az építési övezetben elhelyezésre kerülő technológiai építmény legmagasabb pontja meghaladhatja az építési övezetben meghatározott maximális épületmagasságot ha az alkalmazott üzemi technológia szempontjából az szükséges.
- (7) Az építési övezetben a minimális zöldfelületi értéken belül a telekhatárok mentén fa- és cserjesor telepítendő.

### **18. Különleges Sportterület (Ksp)**

#### **18.§**

- (1) A Szabályozási terven Ksp jellel szabályozott építési övezetben a testedzéssel, sportolással, a szabadidő eltöltésével összefüggő építmények, valamint a látogatók ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetben kialakítható a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás is.
- (3) Az építési övezeti paramétereket az 1. melléklet 4. táblázat tartalmazza.
- (4) **A patakokkal érintkező telkek beépítésénél figyelembe kell venni a 13.§ (16) bekezdése szerinti feltételeket.**

### **19. Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmu)**

#### **19.§**

- (1) A Szabályozási terven „Kmu” jellel szabályozott építési övezetben mezőgazdasági üzemi építmények, mezőgazdasági termeléssel összefüggő kereskedelmi, szolgáltató és agrárturisztikai, lovas-turisztikai rendeltetésű építmények létesíthetők.
- (2) Az építési övezetben kialakítható a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás is.
- (3) A területen csak olyan kereskedelmi, szolgáltató és gazdasági tevékenységi célú épületek létesíthetők, amelyek közegészségügyi és környezetvédelmi szempontból az állattartással összeegyeztethetők.
- (4) Épületnek nem minősülő technológiai építmény magassági korlátozás nélkül létesíthető.
- (5) Az építési övezet paramétereit az 1. melléklet 4. táblázat tartalmazza.

### **20. Különleges Hagyományörző bemutatóhely (Khb)**

#### **20.§**

- (1) A Szabályozási terven „Khb” jellel szabályozott építési övezetben a hagyományos falusi életmódot bemutató épületek, szabadtéri sport építmények, sportlétesítmények és szálláshely szolgáltató épület helyezhető el.
- (2) Sportolási létesítmény csak a 13.§ (15) bekezdése szerinti feltételek figyelembevételével létesíthető.
- (3) Az építési övezet paramétereit az 1. melléklet 4. táblázat tartalmazza.

### **21. Különleges terület- Fogadóközpont (Kf)**

#### **21.§**

- (1) Szabályozási terven „Kf” jellel szabályozott építési övezetben az erdei oktatást, ismeretterjesztést, a természeti értékek bemutatását, a sportolást szolgáló építmények, szállás- és szolgáltató épület, erdei tábor és annak szociális építményei, továbbá a fogadóközpont fenntartásához, üzemeltetéséhez szükséges építmények létesíthetők.
- (2) A Kf építési övezetben kialakítható az (1) bekezdésben felsoroltakon túl a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás is.
- (3) Sportolási létesítmény csak a 13.§ (15) bekezdése szerinti feltételek figyelembevételével létesíthető.
- (4) Az építési övezet paramétereit az 1. melléklet 4. táblázat tartalmazza.

## 22. Különleges terület - vár

### 22.§

- (1) A Kv jelű, beépítésre szánt különleges terület a cseszneki vár területe, ~~és a szabályozási terven jelölt közvetlen környezete~~, ahol a vár műemléki rekonstrukciójához kapcsolódó építmények és fogadóépület létesíthető a történeti épületek helyén.
- (2) A Kv jelű építési övezetben a beépítési módot, az (1) bekezdés figyelembe vételével a beépítési mértéket, a max. épületmagasságot kialakulnak kell tekinteni.
- (3) Az építési övezet területe nem osztható meg.

## 23. Beépítésre nem szánt területek

### 23.§

- (1) A beépítésre nem szánt területek használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe tartoznak:
  - a) Közlekedési területek
    - aa) közúti (KÖu)
    - ab) vasúti (KÖk)
  - b) Zöldterület (Z),
  - c) Erdőterület - védelmi (Ev)
  - d) Erdőterület - gazdasági (Eg)
  - e) Erdőterület - közjóléti (Ek)
  - d) Általános mezőgazdasági terület (Má)
  - e) Korlátozott használatú terület (Mko)
  - f) Kertes mezőgazdasági területek (Mk)
  - e) Vízgazdálkodási területek (V),
  - ~~f) Különleges terület - vár (Kb-v)~~
  - f) Különleges várturisztikai látogatóközpont (Kb-vt)
  - g) Különleges tájgazdálkodási központ (Kb-tk)
  - h) Különleges turisztikai terület (Kb-tt)
  - i) Különleges közműterület (Kb-k),
  - j) Különleges terület – temető (Kb-t)
  - k) Különleges terület - adóállomás (Kb-a).

## 24. Közlekedési terület

### 24.§

- (1) Közlekedési és közműterületen csak a közút létesítményei, berendezései, és kiszolgáló építményei, tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények (váróhelység, esőbeálló) valamint közművek helyezhetők el.
- (2) A közúthálózat elemei számára a szabályozási terven jelölt építési területet (a meglévő, nem szabályozott telekhatárt, vagy tervezett szabályozási szélességet) kell biztosítani.
  - a) meglévő országos főút:
    - aa) 82 sz. főút /K.V.C./,
  - b) meglévő országos mellékutak
    - ba) 8219 sz. közút /K.V.B/
    - bb) 82133 j. közút (belterületen: Vár u.) /B.V.c.B./,
  - c) meglévő gyűjtőutak:
    - ca) Gézaházára vezető út /K.V.B./,
    - cb) Volt fűrészteleprevezető út /K.V.B./,
  - d) lakó utak, kiszolgáló utak: Meglévő és tervezett utcák, utcaszakaszok /B.VI.d.C./,
  - e) tervezett kerékpáros hálózati elemek
    - ea) tervezett térségi kerékpárút: a részletes tervek rendelkezésre állása esetén jelölendő ki
    - eb) tervezett kistérségi kerékpáros nyomvonal (rajzon, meglévő telekszélességben, nyomként)
- (3) Az országos közutak beépítésre nem szánt területen lévő szakaszai mentén az alábbi védőtávolságokat kell biztosítani az út tengelyétől számítva: országos mellékutaknál 50 – 50 m.

- (4) Védőtávolságon belül építmény csak az út kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el.
- (5) A helyi külterületi utak (mezőgazdasági kiszolgáló utak), illetve külterületi, közforgalom elől nem elzárt magánutak mentén kerítés és egyéb építmény az úttengelytől számított 6-6 méteren belül nem helyezhető el.
- (6) Közforgalom elől nem elzárt magánút minimum 6,0 m, közforgalom elől elzárt magánút 25 m-ig nyomvonal hosszúságig minimum 4,0 m, a fölött minimum 6,0 m telekszélességgel alakítható ki. Előbbiek alól kivétel a gyalogút és kerékpárút, mely esetekben a minimális szélesség 3,0 m.
- (7) Bármely közút, illetve közforgalom elől nem elzárt magánút esetében az úttengelytől számított 3-3 méteren belül nem helyezhető el fás szárú növényzet.

## 25. Zöldterület (Z)

### 25.§

- (1) Zöldterület a Szabályozási Terveken Z jellel szabályozott közhasználatú, meghatározóan növényzettel fedett közterület, ahol a növényzettel borított terület aránya 60 %-nál kevesebb nem lehet.
- (2) A Z-0 jellel szabályozott zöldterületeken épület nem létesíthető, elhelyezhetők a szabadidő eltöltését – a pihenést, játékot, sportolást – szolgáló, épületnek nem minősülő építmények, sétaút, kerékpárút, továbbá köztárgyak.
- (3) A Z-1 jellel szabályozott zöldterületeken a (2) bekezdés szerinti építmények továbbá a zöldterület funkciójához illeszkedő vendéglátó, sport-, szabadidős létesítmények épületei is kialakíthatóak.
- (4) A Z-1 övezet beépítettsége legfeljebb 3 % lehet, az épületek szabadonállóan legfeljebb 4,5 m épületmagassággal helyezhetők el.

## 26. Erdőterület (E)

### 26.§

- (1) Erdőterület az üzemtervezett erdők és a településrendezési eszközök szerint tervezett erdők területe.
- (2) Az erdőterület az építmények elhelyezése szempontjából:
  - a) gazdasági (Eg),
  - b) védelmi (Ev),
  - c) közjóléti (Ek)
 övezetbe tartozik.
- (3) Gazdasági rendeltetésű erdőterület övezeteiben (Eg) övezeteiben az erdőgazdálkodással, vadgazdálkodással összefüggő épületek és az erdei turizmussal összefüggő, épületnek nem minősülő építmények létesíthetők.
- (4) Az Eg jelű erdő övezetek területén épületek a következő feltételekkel létesíthetők:
  - a) a beépíthető telek területe legalább 1,0 ha,
  - b) a beépíttség mértéke legfeljebb 0,5 %,
  - c) az épületmagasság legfeljebb 4,5 m,
  - d) **telekhatároktól való távolság** legalább 10 m.
- (5) Az Ev jelű védelmi rendeltetésű erdőterület övezetében épületet létesíteni nem lehet.
- (7) Az Ek jelű erdő övezet területén az erdei turizmus építményei helyezhetők el a következő feltételekkel:
  - a) a beépíthető telek területe legalább 1,0 ha,
  - b) a beépíttség mértéke legfeljebb 5 %, de az egyes épületek bruttó alapterülete nem lehet több 150 m<sup>2</sup>-nél.
  - c) az épületmagasság legfeljebb 4,5 m,
  - d) **telekhatároktól való távolság** legalább 10 m.

## 27. Mezőgazdasági terület

### 27.§

- (1) A mezőgazdasági terület a termőhelyi adottságokhoz illeszkedő hagyományos mezőgazdasági használat megtartása, a termőföldvédelem, a természeti értékek védelme, a tájképvédelem érdekében a következő sajátos területfelhasználási egységekre tagolódik:
  - a) általános mezőgazdasági terület (Má),
  - b) korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko)

- c) kertes mezőgazdasági terület (Mk).
- (2) Mezőgazdasági területen lakó rendeltetés csak akkor létesíthető,
  - a) ~~ha az állandó ottlakást a ha a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó gazdasági épület vagy épületek már megvalósultak vagy megvalósítás alatt állnak és a gazdasági épületekben folytatott tevékenység indokolta teszik,~~
  - b) a lakó rendeltetés rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvizet, villamos energia ellátást a keletkező hulladék és szennyvíz elszállítását vagy ártalommentes elhelyezését, továbbá
  - c) a gépjárművel történő állandó megközelítést a tulajdonos vagy a használó biztosítani tudja.
- (3) Lakás vagy lakóépület a beépíthetőség 50 %-át nem haladhatja meg **és csak azokban az övezetekben létesíthető, ahol az övezeti előírások arra lehetőséget adnak.**

## **28. Általános mezőgazdasági terület**

### **28.§**

- (1) Általános mezőgazdasági terület az Má jellel szabályozott árutermelő gazdálkodásra alkalmas mezőgazdasági termőföldek területe.
- (2) Általános mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás, állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozás és –tárolás építményei, továbbá lakóépület, lakás helyezhető el.
- (3) Általános mezőgazdasági terület Má övezetében az (2) bekezdés szerinti építmények kialakításának feltételei:
  - a) Beépíthető telek területe: minimum 5 ha,
  - b) Kialakítható legkisebb telek (földrészlet) területe: minimum 1 ha,
  - c) Beépítési mód: szabadonálló,
  - d) Beépítettség mértéke: maximum 5 %,
  - e) Épületmagasság: maximum 7,5 m,
  - f) **telekhatároktól való távolság:** minimum 10 m.
- (4) Az általános mezőgazdasági terület övezetében, ha valakinek a tulajdonában álló mezőgazdasági művelési ágú telkek (földrészletek) összes területe eléri az 5 ha-t, akkor az egyik legalább 1 ha területű telken birtokközpont létesíthető, ahol a (2) bekezdés szerinti építmények, továbbá a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület és vendéglátó épület helyezhető el.
- (5) A birtokközpont kialakításának feltételei:
  - a) Beépíthető telek területe: minimum 1 ha,
  - b) Beépítési mód: szabadonálló,
  - d) Beépítettség mértéke: a birtokközpont területének 40 %-a, de nem lehet több, a beszámított telkek összterületének 5 %-ánál,
  - e) Épületmagasság: maximum. 7,5 m,
  - f) **telekhatároktól való távolság:** minimum 10 m.
- (6) A birtokközpont területén épületnek nem minősülő technológiai építmény magassági korlátozás nélkül létesíthető.

## **29. Korlátozott használatú mezőgazdasági terület**

### **29. §**

- (1) Korlátozott használatú mezőgazdasági terület jellemzően az országos ökológiai hálózat magterületére eső mezőgazdasági területek továbbá a tájképvédelmi szempontból érzékeny és a hagyományos tájkarakter megőrzése szempontjából jelentős, Mko jellel szabályozott területek.
- (2) Korlátozott használatú mezőgazdasági terület Mko-0 övezetében épület nem létesíthető.
- (3) Az Mko-1 jelű övezetben a gyepterületek fenntartását szolgáló legeltetési állattartás, a lovas sportolás, lovas turizmus építményei, a bemutatást, ismeretterjesztést szolgáló gazdasági épületek, a továbbá a tulajdonos, használó, a személyzet számára szolgáló lakás létesíthető.
- (4) Az Mko-1 övezet területén építmények a következő feltételekkel helyezhetők el:
  - a) Beépíthető telek területe: minimum 5 ha
  - b) Kialakítható legkisebb telek (földrészlet) területe: minimum 2 ha,

- c) Beépítési mód: szabadonálló,
  - d) Beépítettség mértéke: maximum 3 %,
  - e) Épületmagassága: maximum 4,5 m,
  - f) **telekhatároktól való távolság:** minimum 10 m.
- (5) Korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezeteiben birtokközpont nem létesíthető.

### 30. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

#### 30. §

- (1) Kertes mezőgazdasági terület (Mk) a vegyes mezőgazdasági használat (szőlő, gyümölcs, kertgazdálkodás) és a pihenést szolgáló terület, ahol épület nem létesíthető.

### 31. Vízgazdálkodási terület

#### 31.§

- (1) A vízgazdálkodással összefüggő terület a vízmedrek, árkok területe, ahol a vízgazdálkodással összefüggő építmények létesíthetők.

### 31. Különleges terület – vár

#### 31.§

- ~~(1) A Kb-v jelű, beépítésre nem szánt, különleges terület a cseszneki vár területe és a szabályozási terven jelölt közvetlen környezete, ahol a vár műemléki rekonstrukciójához kapcsolódó építmények és fogadóépület létesíthető.~~

### 32. Különleges terület varturisztikai látogatóközpont

#### 32.§

- (1) A Kb-vt jelű, beépítésre nem szánt, különleges terület ahol a varturizmushoz kapcsolódó kulturális, oktatási, sport, közösségi szórakoztató, bemutatási, ismeretterjesztési rendeltetésű építmények továbbá szállás jellegű és a turizmushoz kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetésű építmények valamint a terület fenntartását szolgáló gazdasági épületek létesíthetők.
- (2) Sportolási létesítmény csak a 13.§ (15) bekezdése szerinti feltételek figyelembevételével létesíthető.
- (3) A Kb-vt övezet területén az építmények elhelyezésének feltételei a következők:
- a) beépítési mód: szabadonálló
  - b) kialakítható telekterület: min. 5 ha
  - c) beépítettség: max. 10 %
  - d) zöldfelület: min. 60 %
  - e) épületmagasság: max. 7,5 m
  - f) **telekhatároktól való távolság: min. 5,0 m**
  - g) **épületenként építhető legnagyobb nettó alapterület: max. 800 m<sup>2</sup>, kivéve szállás jellegű épület, ahol 1200 m<sup>2</sup>.**
  - h) **az épületek közötti távolság: min. a tényleges épülettávolság**
- (4) A telken belüli zöldfelületet a térségben honos fajokkal ligetesen fásítva kell kialakítani.

### 33. Különleges terület tájgazdálkodási központ

#### 33.§

- (1) A Kb-tg jelű, beépítésre nem szánt, különleges terület tájgazdálkodási központ övezetben a lovas oktatás, lovas sportolás, a lótenyésztés építményei, a bemutatást az ismeretterjesztést, a génmegőrzést szolgáló állattartás építményei, továbbá a turizmushoz kapcsolódó vendéglátó épület, szállásépület, fogadóépület létesíthető. Kialakítható a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás is.
- (2) Sportolási létesítmény csak a 13.§ (15) bekezdése szerinti feltételek figyelembevételével létesíthető.
- (3) A Kb-tg övezet területén az építmények elhelyezésének feltételei a következők:

- a) beépítési mód: szabadonálló
- b) kialakítható telekterület: min. 1 ha
- c) beépítettség: max. 10 %
- d) zöldfelület: min. 60 %
- e) épületmagasság: max. 7,5 m
- f) telekhatároktól való távolság: min. 5,0 m
- g) legnagyobb építhető nettó alapterület épületenként: max. 800 m<sup>2</sup>
- h) az épületek közötti távolság: min. a tényleges épülettávolság
- i) építhető szintek száma: max. 2 szint

(4) A telken belüli zöldfelületet a térségben honos fajokkal ligetesen fásítva kell kialakítani.

### 34. Különleges turisztikai terület

#### 34.§

- (1) A Kb-tt jelű, beépítésre nem szánt, különleges turisztikai terület övezetében kereskedelmi szállásépület, üdülő rendeltetésű épület, továbbá a turizmushoz kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató, sport, kulturális, közösségi szórakoztató, rekreációs rendeltetésű építmények létesíthetők.
- (2) Sportolási létesítmény csak a 13.§ (15) bekezdése szerinti feltételek figyelembevételével létesíthető.
- (3) A Kb-tt övezetben elhelyezhető épületekben elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás is.
- (4) Az övezet területén az építmények elhelyezésének feltételei a következők:
  - a) beépítési mód: szabadonálló
  - b) kialakítható telekterület: minimum 1 ha,
  - c) beépítettség: maximum 10 %,
  - d) épületmagasság: maximum. 7,5 m.
  - e) zöldfelület: min. 60%.
  - f) telekhatároktól való távolság: min. 5,0 m,
  - g) legnagyobb építhető nettó alapterület épületenként: max. 800 m<sup>2</sup>
  - h) az épületek közötti távolság: min. a tényleges épülettávolság
  - i) építhető szintek száma: max. 2 szint
- (5) Az övezet területén a már meglévő védett faállományt meg kell tartani, a kialakítandó új zöldfelületet a térségben honos fajokkal ligetesen fásítva kell kialakítani.



### 35. Különleges terület- Közmű

#### 35.§

- (1) A terület a Szabályozási terven Kb-k jellel szabályozott területfelhasználási egység, ahol csak a rendeltetésnek megfelelő építmények helyezhetők el.

### 36. Különleges terület- Temető

#### 36.§

- (1) A terület a Szabályozási terven Kb-t jellel szabályozott területfelhasználási egység, ahol csak a temető funkciójával összhangban lévő építmények helyezhetők el.
- (2) A temető rendeltetésének megfelelő építmények a következő előírások szerint létesíthetők:
- a) beépítési mód: szabadonálló,
  - b) kialakítható telekterület: minimum 5000 m<sup>2</sup>,
  - c) beépítettség: maximum 5 %,
  - d) épület épületmagassága: maximum 5,5 m.

### 37. Különleges terület- Adóállomás

#### 37.§

- (1) A terület a Szabályozási terven Kb-a jellel szabályozott területfelhasználási egység, ahol csak a rendeltetésnek megfelelő építmények helyezhetők el.

### 38. Mellékletek

#### 38.§

- (1) A rendelet mellékletei:
- a) 1. melléklet: Az építési övezetek táblázatai,
  - b) 2. melléklet: SZT-1 jelű M=1:2000 méretarányú Szabályozási terv (szelvényezett)
  - c) 3. melléklet: SZT-2 jelű M=1:10000 méretarányú Szabályozási terv ([kültérület](#)),

### 39. Záró rendelkezések

#### 39.§

- (1) Jelen rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti Csesznek Községi Önkormányzat Képviselő-testületének Csesznek község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2005. (X.24.) önkormányzati rendelete.

Csesznek, 2020.

Trieblné Stanka Renáta  
polgármester

Feketéné Esztergályos Hilda  
jegyző

Kihirdetve:  
Csesznek, 2020.

Feketéné Esztergályos Hilda  
jegyző

## ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK PARAMÉTEREI

1. táblázat

| övezeti jele |      | beépítés módja | legnagyobb beépítettsége % | legnagyobb épületmagasság m | legkisebb kialakítható területe m <sup>2</sup> | minimális zöldfelületi aránya % |
|--------------|------|----------------|----------------------------|-----------------------------|--|---------------------------------|
| 1.           | Lf1  | O              | 25                         | 4,5                         | 1200   | 40                              |
| 2.           | Lf1* | O              | 25                         | 5,0                         | 1200   | 40                              |
| 3.           | Lf2  | O              | 30                         | 4,5                         | 900  | 40                              |
| 4.           | Lf3  | O              | 30                         | 4,5                         | 400  | 40                              |

2. táblázat

| övezeti jele |      | beépítés módja | legnagyobb beépítettsége % | legnagyobb épületmagasság m | legkisebb kialakítható területe m <sup>2</sup> | minimális zöldfelületi aránya % |
|--------------|------|----------------|----------------------------|-----------------------------|--|---------------------------------|
| 1.           | Vt 1 | O              | 40                         | 6,0                         | 800  | 30                              |
| 2.           | Vt 2 | SZ             | 30                         | 7,5                         | 2000   | 30                              |

3. táblázat

| övezeti jele |       | beépítés módja | legnagyobb beépítettsége % | legnagyobb épületmagasság m | legkisebb kialakítható területe m <sup>2</sup> | minimális zöldfelületi aránya % |
|--------------|-------|----------------|----------------------------|-----------------------------|--|---------------------------------|
| 1.           | Gksz1 | SZ             | 40                         | 7,5                         | 5000   | 30                              |
| 2.           | Gksz2 | SZ             | 50                         | 7,5                         | 600  | 20                              |

4. táblázat

| övezeti jele |     | beépítés módja | legnagyobb beépítettsége % | legnagyobb épületmagasság m | legkisebb kialakítható területe m <sup>2</sup> | minimális zöldfelületi aránya % |
|--------------|-----|----------------|----------------------------|-----------------------------|--|---------------------------------|
| 1.           | Ksp | SZ             | 20                         | 7,5                         | 2 ha   | 40                              |
| 3.           | Kmü | SZ             | 40                         | 7,5                         | 1 ha   | 40                              |
| 3.           | Khb | SZ             | 20                         | 4,5                         | 1 ha   | 40                              |
| 4.           | Kf  | SZ             | 25                         | 7,5                         | 1 ha   | 60                              |