

**Keszű Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
13/2014.(XII. 22.) Önkormányzati rendelete  
a helyi építési szabályzatról szóló, 13/2010.(XII.30.) rendelettel módosított  
8/2008. (VI.10.) Önkormányzati rendelet módosításáról**

Keszű Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32 cikk (2) bekezdése szerint, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az országos jogszabályban felsorolt, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek véleményét kikérve, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

### **ÚJRA SZABÁLYOZÓ MÓDOSÍTÓ RENDELKEZÉSEK**

**1.§A 8/2008.(VI.10.) Önkormányzati rendelet (a továbbiakban R) 3.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:**

„(1)Geotechnikai követelmények

a)A rendelet hatálya alá tartozó területen a 45 foknál meredekebb dőlésű részű és annak 10 m-es környezete, a 2 m-nél magasabb természetes vagy mesterségesen kiképzett tal (nyitott kőzettel, parttal, bevágás, mélyút, tereplépcső) és annak 10 m-es környezete, továbbá a 15 foknál meredekebb dőlésű, és a bevágásokkal, tereplépcsőkkel, eróziós árkokkal tagolt terep jogszabállyal kijelölt veszélyes környezetnek minősül. Az építészeti-műszaki dokumentáció részét képező geotechnikai jelentésnek tartalmaznia kell az építmény kialakításához szükséges geotechnikai állapotot a geotechnikai kategóriának és a kijelölés alapjául szolgáló különleges körülményeknek (mozgás, csúszás- és omlásveszély) a figyelembevételével.  
b)A "Kre" és a "Kke" jelű különleges terület, valamint a szabályozási terven V-1 övezeti jellel jelölt vízfolyások és árkok medertengelyétől számított 30-30 m-es területű a várható magas talajvízállás miatt jogszabállyal kijelölt veszélyes környezetnek minősül. Az építészeti-műszaki dokumentáció részét képező geotechnikai jelentésnek tartalmaznia kell az építmény kialakításához szükséges geotechnikai állapotot a geotechnikai kategóriának és a kijelölés alapjául szolgáló különleges körülményeknek (várható magas talajvíz állás) a figyelembevételével.

(2)Tájképvédelmi területen az építési engedélykérelmekhez a külön jogszabályban rögzített tartalmi követelményeken túlmenően a tájképet jelentősen megváltoztató (külterületen 500 m2 beépített alapterületet, vagy 7,50 m építménymagasságot meghaladó, bekerületen 200 m2 beépített alapterületet meghaladó) építmények építészeti-műszaki terveihez külön jogszabályban meghatározott látványtervet is kell készíteni."

**2.§A R 5.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:**

„Közművesítettséggel kapcsolatos előírások

A rendelet hatálya alá tartozó építési övezetekben az építési telek beépítésének feltételeként biztosítandó közműellátás legalább a következő:

- (1) villamos energiaellátás közüzemi vagy közcélú szolgáltatással
- (2) ivóvíz ellátás közüzemi vagy közcélú szolgáltatással

Keszű helyi építési szabályzatának módosítása

(3)szennyvízcsatornával rendelkező területen a szennyvízelvezetés és -tisztítás közüzemi vagy közcélú szolgáltatással, szennyvízcsatornával nem rendelkező területen egyedileg, szakszerű közműpótló alkalmazásával

(4)közterületi csapadékvíz elvezető hálózattal rendelkező területen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással, közterületi csapadékvíz elvezető hálózattal nem rendelkező területen egyedileg, ártalommentesen elhelyezve.

Az (1)-(4) bekezdésekben előírtak a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel egyedi módon is teljesíthetők."

### 3.§A R 6.§ (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4)A rendelet hatálya alá tartozó beépítésre szánt területek a következők:

- a)lakóterület
  - aa)kertvárosias lakóterület,
  - ab)falusias lakóterület,
- b)településközpont vegyes terület,
- c)gazdasági terület
  - ca)kereskedelmi, szolgáltató terület,
  - cb)ipari terület,
- d)különleges terület
  - da)fejtemezési célra,
  - db)megújuló energiaforrás hasznosítása céljára – napelem park,
  - dc)kertészet céljára."

### 4.§(1)A R 8.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1)A terület övezeti tagozódását a szabályozási terv tünteti fel. Az egyes építési övezetekben betartandó telekalakítási és építési előírásokat a 7. melléklet tartalmazza."

### (2)A R 8.§ (2) c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„c)Újonnan épülő gazdasági épület és a lakóépülettől különálló garázs az utcafrontra nem telepíthető."

### 5.§(1)A R 9.§ (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1)A területen az OTÉK 14.§ szerinti rendeltetésű épületek és az OTÉK 1. számú mellékletének 86. pontja szerinti melléképítmények helyezhetők el."

(2)A terület övezeti tagozódását a szabályozási terv tünteti fel. Az egyes építési övezetekben betartandó telekalakítási és építési előírásokat a 8. melléklet tartalmazza."

### (2)A R 9.§ (3) c) és d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„c)Újonnan épülő gazdasági épület és a lakóépülettől különálló garázs az utcafrontra nem telepíthető.

d)Az oldalhatárra merőlegesen beforduló gazdasági épületek (keresztcsűrők, istállók, górék) szabályozása

Új épületek elhelyezésének feltételei

- da) legalább 20 m telekszélesség
- db) oldalhatáron álló beépítés
- dc) legalább 20 m előkert
- dd) OTÉK szerinti oldalkert"

6.§(1)A R 10.§ (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2)A területen az OTÉK 16.§ szerinti rendeltetésű épületek és az OTÉK 1. számú mellékletének 86. pontja szerinti melléképítmények helyezhetők el.

(3)A terület övezeti tagozódását a szabályozási terv tünteti fel. Az egyes építési övezetekben betartandó telekalakítási és építési előírásokat a 9. melléklet tartalmazza.”

(2)A R 10.§ (4) c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„c)Az oldalhatárra merőlegesen beforduló gazdasági épületek (keresztcsűrők, istállók, górék) szabályozása

Új épületek elhelyezésének feltételei

- ca) legalább 20 m telekszélesség
- cb) oldalhatáron álló beépítés
- cc) legalább 20 m előkert
- cd) OTÉK szerinti oldalkert"

7.§A R 11.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1)A területen az OTÉK 19.§ (2) bekezdésben foglaltakon túl elhelyezhető:

- a) környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épület,
- b) irodaépület,
- c) üzemanyagtöltő,
- d) sportépítmény,
- e) az OTÉK 1. melléklet 86. a)-e) és i)-j) pontja szerinti melléképítmény.

(2)A terület övezeti tagozódását a szabályozási terv tünteti fel. A „Gksz” jelű építési övezetben betartandó telekalakítási és építési előírások a következők:

- a) legkisebb telekterület 2000 m<sup>2</sup>
- b) legkisebb utcai telekszélesség
  - ba) 3500 m<sup>2</sup> telekterületig 30 m
  - bb) 3500-5000 m<sup>2</sup> telekterület esetén 40 m
  - bc) 5000 m<sup>2</sup>-t meghaladó telekterület esetén 50 m
- c) beépítési mód szabadon álló
- d) legnagyobb beépítettség 50%
- e) legnagyobb építménymagasság
  - ea) 3500 m<sup>2</sup> telekterületig 6,50 m
  - eb) 3500-5000 m<sup>2</sup> telekterület esetén 7,50 m
  - ec) 5000 m<sup>2</sup>-t meghaladó telekterület esetén 10,00 m
- f) legkisebb zöldfelület 25%, melynek számításakor a szabályozási terven jelölt beültetendő területsáv nem vehető figyelembe
- g) legkisebb előkert 0 m, az épületek kerékpártároló és legfeljebb 15 m<sup>2</sup> beépített alapterületű és 3,50 m építménymagasságú portaépület kivételével az utcai telekhatártól legalább 10 m-re építendő.

- h) legkisebb oldalkert 6 m
- i) legkisebb hátsókerít szabályozási terv szerint, az ott nem jelölt esetekben 10 m
- j) az utcai kerítés épített jellegű, 1,80-2,40 m magasságú legyen

(3) Az építési telkek szabályozási terven jelölt szélességű területsávjában három lombkorona-szintű, szaktervező által kiválasztott, őshonos, vagy honos fajokból álló növényállomány telepítendő és tartandó fenn. A külön jellel el nem látott telekhatárok mentén, azoktól legalább 1,5 m távolságra legalább 1 sor, szaktervező által kiválasztott, őshonos, vagy honos fajokból álló védőfásítás telepítendő és tartandó fenn. Az építési telkek belső növényesítése szaktervező által, az építési engedélyezési eljárástól függetlenül készítendő kertépítészeti terv alapján történhet. A belső zöldfelületek legalább 40%-át őshonos, vagy honos fajokkal fásítani kell."

#### 8.§A R 12.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A területen az OTÉK 20.§ (1)-(4) bekezdése szerinti rendeltetésű épületek és az OTÉK 1. számú mellékletének 86. pontja szerinti melléképítmények helyezhetők el.  
(2) A terület övezeti tagozódását a szabályozási terv tünteti fel. A „Gip-E” jelű építési övezetben betartandó telekalakítási és építési előírások a következők:

- a) legkisebb telekterület 2000 m<sup>2</sup>
- b) legkisebb utcai telekszélesség
  - ba) 3500 m<sup>2</sup> telekterületig 30 m
  - bb) 3500-5000 m<sup>2</sup> telekterület esetén 40 m
  - bc) 5000 m<sup>2</sup>-t meghaladó telekterület esetén 50 m
- c) beépítési mód szabadon álló
- d) legnagyobb beépítettség 50%
- e) legnagyobb építménymagasság
  - ea) 3500 m<sup>2</sup> telekterületig 6,50 m
  - eb) 3500-5000 m<sup>2</sup> telekterület esetén 7,50 m
  - ec) 5000 m<sup>2</sup>-t meghaladó telekterület esetén 10,00 m
- f) legkisebb zöldfelület 25%
- g) legkisebb előkert 0 m, az épületek kerékpártároló és legfeljebb 15 m<sup>2</sup> beépített alapterületű és 3,50 m építménymagasságú portaépület kivételével az utcai telekhatártól legalább 10 m-re építendő.
- h) legkisebb oldalkert 6 m
- i) legkisebb hátsókerít 10 m
- j) az utcai kerítés épített jellegű, 1,80-2,40 m magasságú legyen

(3) Az építési telkek oldalsó és hátsó telekhatárai mentén, azoktól legalább 1,5 m távolságra legalább 1 sor, szaktervező által kiválasztott, őshonos, vagy honos fajokból álló védőfásítás telepítendő és tartandó fenn. Az építési telkek belső növényesítése szaktervező által, az építési engedélyezési eljárástól függetlenül készítendő kertépítészeti terv alapján történhet. A belső zöldfelületek legalább 40%-át őshonos, vagy honos fajokkal fásítani kell."

#### 9.§A R 13.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A „Kre” jelű különleges terület sportolási, játszó és pihenő funkciók elhelyezésére szolgáló rekreációs terület, ahol a következő előírásokat kell betartani:

- a) legkisebb telekterület 5000 m<sup>2</sup>
- b) beépítési mód szabadon álló
- c) legnagyobb beépítettség 40%

- d) legnagyobb építménymagasság
- e) legkisebb zöldfelület 40%
- f) legkisebb előkert 10 m
- g) legkisebb oldalkert 6 m
- h) legkisebb hátsókert szabályozási terv szerint, az ott nem jelölt esetekben 10 m
- i) a rekreációs terület kialakítása és növényesítése az esetleg szükségessé váló építési engedélyezési eljárásról függetlenül kert- és tájépítész szaktervező által készített tervek alapján történhet

**10.§(1)A R 16.§ (2)** bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

**„(2)Építési előírások gazdasági erdőben**

A területen bármilyen építmény csak az erdő rendeltetésének megfelelő funkcióval, az OTÉK 28.§ szerinti területen és beépítettséggel, valamint az OTÉK 33.§ figyelembevételével helyezhető el a következő előírások betartása mellett:

- a) A beépítési mód szabadonálló, az épületeket legalább 5 m-es elő-, OTÉK szerinti oldal- és 10 m-es hátsókert szabadon hagyásával kell elhelyezni.
- b) Az épületek tömegarányai, anyaghasználata és színezése a táj építési hagyományait kövesse
- c) Gazdasági épület kialakításának feltételei:
  - ca) az épület földszintes legyen
  - cb) legnagyobb építménymagasság 7,0 m
- d) A fő funkcióhoz kötődő lakó-, vagy egyéb szállásjellegű épület kialakításának feltételei:
  - da) legnagyobb építménymagasság 5,0 m
  - db) lépcsőszélesség legfeljebb 9,0 m
- e) Tájképvédelmi területen található erdőben csak az erdő- és vadgazdálkodást szolgáló építmények helyezhetők el a természeti értékek sérelme nélkül.”

**(2)A R 16.§ (4)** bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

**„(4)Építési előírások egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű (Ee) erdőterületen**

A területen bármilyen építmény csak az erdő rendeltetésének megfelelő funkcióval, az OTÉK 28.§ szerinti területen és beépítettséggel, valamint az OTÉK 33.§ figyelembevételével helyezhető el a (2) bekezdés szerinti előírások betartásával.”

**11.§A R 18.§ (1) b) és c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:**

**„b)Az övezetben bármilyen építmény csak az ingatlan művelési ágához kötődő funkcióval, az OTÉK 29.§ (3) és (4) szerinti területű telken és beépítettséggel, az OTÉK 33.§-ban felsoroltak figyelembevételével helyezhető el a következő előírások szerint:**

**ba)Az épületeket szabadonállóan, kialakult beépítésnél az utcaképhez illeszkedő, ennek híján legalább 5 m-es előkert, OTÉK szerinti oldalkert és kialakult beépítésnél a kialakult állapothoz illeszkedő, ennek híján legalább 6 m-es hátsókert szabadon hagyásával kell elhelyezni.**

bb)Az épületek tömege, fedése, szín- és formavilága a táj építési hagyományait kövesse.

bc)Gazdasági épület földszintes, legfeljebb 5,00 m építménymagasságú lehet  
bd)Lakóépület legfeljebb 5,00 m építménymagasságú lehet. Az épület szélessége legfeljebb 8,50 m."

c)Az övezet területén birtokközpont, illetve a hozzá tartozó kiegészítő központ az OTÉK 29.§ (5)-(7) bekezdésében felsorolt feltételek teljesülése esetén, az OTÉK 33.§-ban felsoroltak figyelembevételével, az előző pontban szereplő ba)-bd) alpontok betartásával alakítható ki."

## 12.§(1)A R 19.§ (2) b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„b)Az övezetben bármilyen építmény csak az ingatlan művelési ágához kötődő funkcióval, az OTÉK 29.§ (3) és (4) szerinti területű telken és beépítettséggel, az OTÉK 33.§-ban felsoroltak figyelembevételével helyezhető el a következő előírások szerint:

ba)Az épületeket szabadonállóan, legalább 10 m-es előkert, oldalkert és hátsókert szabadon hagyásával kell elhelyezni

bb)Az épületek tömege, fedése, szín- és formavilága a táj építési hagyományait kövesse.

bc)Gazdasági épület földszintes, legfeljebb 7,50 m építménymagasságú lehet

bd)Lakóépület legfeljebb 4,50 m építménymagasságú lehet. Az épület szélessége legfeljebb 8,50 m."

## (2)A R 19.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„a)A kialakítható telek

aa)legkisebb területe az övezet természeti értéket képviselő részén (lehatárolás a szabályozási terven) 3000 m<sup>2</sup>, legkisebb szélessége 18 m.

aa)legkisebb területe az övezet természeti értéket nem képviselő részén 1500 m<sup>2</sup>, legkisebb szélessége 18 m.

b)Az övezetben bármilyen építmény csak az ingatlan művelési ágához kötődő funkcióval, az OTÉK 29.§ (3) és (4) szerinti területű telken és beépítettséggel, az OTÉK 33.§-ban felsoroltak figyelembevételével helyezhető el a következő előírások szerint:

ba)Az épületeket szabadonállóan, legalább 10 m-es előkert, oldalkert és hátsókert szabadon hagyásával kell elhelyezni

bb)Az épületek tömege, fedése, szín- és formavilága a táj építési hagyományait kövesse.

bc)Gazdasági épület földszintes, legfeljebb 7,50 m építménymagasságú lehet

bd)Lakóépület legfeljebb 4,50 m építménymagasságú lehet. Az épület szélessége legfeljebb 8,50 m."

## (3)A R 19.§ (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„a)Birtokközpont, illetve a hozzá tartozó kiegészítő központ az OTÉK 29.§ (5)-(7) bekezdése, valamint jelen rendelet 19.§ (2) bekezdés b) pont ba)-bd) alpontja előírásai szerint alakítható ki.

b)A birtokközpont határai mentén szaktervező által kiválasztott, őshonos, vagy honos fajokból álló, legalább 10 m szélességű többszintes növényállomány telepítendő és tartandó fenn. Az építési telkek belső növényesítése szaktervező által, az építési engedélyezési eljárástól függetlenül készítenendő kertépítészeti terv alapján történhet. A belső zöldfelületek legalább 40%-át őshonos, vagy honos fafajokkal fásítani kell."

(4)A R 19.§ (6) c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„c)Az övezetben telkenként 1 db, legfeljebb 20 m<sup>2</sup> beépített alapterületű gazdasági épület helyezhető el a következő előírások betartásával:

- ca)Az ingatlan gépjárművel történő megközelítése köz-, vagy magánútról biztosított legyen.
- cb)Az építményeket a szabályozási terven jelölt területsávban, szabadonállóan, OTÉK szerinti oldalkert szabadon hagyásával kell elhelyezni.
- cc)Az építmény földszintes, legfeljebb 3,0 m építménymagasságú lehet.
- cd)Az építmény esztétikus megjelenésű legyen, tömege, anyaghasználata, fedése, szín- és formavilága a táj építési hagyományait kövesse.”

13.§A R 22.§ (1) c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„c)A műemlékek és műemléki környezetük esetében a kulturális örökség védelméről szóló jogszabályok szerint kell eljárni.”

14.§A R 23.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2)A rendelet hatálya alá tartozó területen található védett természeti értékkel érintett területeket a szabályozási terv határolja le, felsorolásukat a 4. melléklet tartalmazza. Ezeken a területeken a vonatkozó külön jogszabályok szerint kell eljárni.”

15.§A R 24.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1)Általános követelmények

a)A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása, rendeltetési mód változtatás(-ok), valamint a telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenység csak a környezetvédelmi kölcsönhatások ellenőrzése, a környezetvédelmi előírások és határértékek betartása alapján történhet, a szakhatóságok előírása szerint.

b)Az újonnan kijelölt építési övezetek területi beépítésének előfeltétele a közművesítés, különös tekintettel a szennyvízcsatorna- és csapadékvíz-elvezető hálózat kiépítésére, illetve a meglévő övezetek területein a közművek megvalósításáig szakszerű közműpótló (pl. zárt gyűjtő) betervezése és kivitelezése kötelező. Egyedi szennyvíztisztító kisberendezés kialakítása a követelmények teljesíthetősége esetén az ÉME engedéllyel és a CE megfeleléségi jelöléssel rendelkező szennyvízkezelő berendezés létesítésének és használatbavételének kivételével vízi jogi engedély alapján történhet.

c)A csapadékvíz elvezetéséről vagy a szennyyezeten vizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használatjának gondoskodnia kell. A vízfolyásba csak az első fokon eljáró környezetvédelmi és vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvízet bevezetni.

d)A „nagyvízi medrek, a parti sávok, vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével” kapcsolatos eljárásokról szóló vízügyi követelményeket be kell tartani, valamint az előírásoknak megfelelő védősáv fennmaradását biztosítani kell.

e)Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint a környezeti levegő bűzzel való terhelése.

f)A telkek területének az övezeti előírásokban meghatározott rész zöldfelületként kell kialakítani.

## (2)Környezetterhelési határértékek

a)Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a kibocsátási és a környezetterhelési követelményeket, határértékeket (levegő, élővíz, közcsatorna, földtani közeg zajterhelés).

## (3)Speciális eljárási szabályok

- a)A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználat engedélyezési eljárások során állapítja meg a környezetvédelmi természetvédelmi és vízügyi hatóság az elérhető legjobb technikán alapuló intézkedéseket.
- b)Erdőterületeket érintő beruházások során az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.
- c)Beruházások megvalósítása során a termőföldről és a termőföld védelméről szóló jogszabályokban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.
- d)A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló jogszabályoknak megfelelően kell a vízügyi hatóság előírásai szerint az engedélyezéseket lefolytatni."

## 16.§A R 25.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

"(1)Az épületek közötti tűztávolság megfelelőségének szabályozását, a tűzoltóság beavatkozását biztosító követelményeket, és az oltóvíz nyelési lehetőségek biztosításával kapcsolatos követelményeket külön jogszabályok rögzítik.

(2)Az építmények építészeti-műszaki tervezése során a tűzvédelmi műszaki kialakítást jogszabályban meghatározott esetben és tartalommal, megfelelő jogosultsággal rendelkező természetes személy által készített tűzvédelmi műszaki leírásba, tűzvédelmi dokumentációba kell foglalni."

## 17.§A R 4. és 5. számú melléklete helyébe a következő rendelkezés lép:

"4. melléklet a 8/2008.(VI.10.) Önkormányzati rendelethez  
TÁJ- ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

### 4.1 VÉDELEMRE TERVEZETT TERMÉSZETI TERÜLET

A szabályozási terven lehatárolt területek (Pécsi-sík tervezett természetvédelmi terület)

### 4.2 TERMÉSZETI TERÜLET

A szabályozási terven lehatárolt területek

### 4.3 NATURA 2000 HÁLÓZAT TERÜLETE

A szabályozási terven lehatárolt területek



#### 4.4 ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ

A szabályozási terven lehatárolt területek

#### 4.5 TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET

A szabályozási terven lehatárolt területek

#### 4.6 HELYI JELENTŐSÉGŰ VÉDETT TERMÉSZETI TERÜLET

##### **4.6.1. Keszűi fás legelő**

hírsz.: 0116

TT(1/141/TT/03)

##### **4.6.2. Keszűi gyepek**

hírsz.: 0125/5 - /14, 0125/16 - /25

TT(1/140/TT/03)

##### **4.6.3. Keszűi mocsár**

hírsz.: 0103/1 - /6, 0103/9 - /14, 0103/16, 0103/18, 0107/1 - /7, 0107/9 - /11

TT(1/139/TT/03)

#### **5. melléklet a 8/2008.(VI.10.) Önkormányzati rendelethez A TELEPÜLÉS KÖZÚTHÁLÓZATÁNAK ELEMEI**

|    | <b>A.</b>                                                                                                                                        | <b>B.</b>                           | <b>C.</b>                                                                    |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
|    | Út                                                                                                                                               | Közlekedési terület jele            | Közlekedési terület szélessége                                               |
| 1. | M60 gyorsforgalmi út                                                                                                                             | KÖu-1                               | min. 70 m                                                                    |
| 2. | 5816. sz. Pécs –<br>Pellérd összekötő út<br><br>5818. sz., M60-5801<br>sz. utak közti<br>összekötő út<br>Szőke-5818 sz. út<br>közti összekötő út | KÖu-2<br><br><br>KÖu-2<br><br>KÖu-2 | meglévő<br>(14-20 m)<br>tervezett<br>min. 24 m<br>min. 20 m<br><br>min. 22 m |
| 3. | 58101. sz. gyódi<br>bekötőút<br>Petőfi S. u. és 155/2<br>hírsz. út                                                                               | KÖu-3<br><br>KÖu-4                  | meglévő<br>(14-16 m)<br>meglévő<br>(16-30 m)                                 |
| 4. | Zártkerti utak                                                                                                                                   | KÖu-3                               | meglévő<br>(4-10 m)                                                          |
| 5. | 58106. sz. Keszűi<br>bekötőút<br>(Petőfi S. utca)                                                                                                | KÖu-4                               | meglévő<br>(14-36 m)                                                         |
| 6. | Új lakó és kiszolgáló<br>utak<br>Meglévő kiszolgáló<br>utak                                                                                      | KÖu-5<br><br>KÖu-5                  | 10-16 m<br><br>meglévő<br>(6-16 m)                                           |
| 7. | Önálló gyalogút                                                                                                                                  | KÖu-6                               | min. 4 m                                                                     |

**18.§(1)A** R 1. számú függeléke helyébe a következő rendelkezés lép:

**„(1) Általános követelmények**

- a) A követelményeket a környezetvédelem általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény, a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVI. törvény és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény tartalmazza.
  - b) A környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII.25.) Kormányrendelet, vagy a telepengedély, illetve a telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható egyes termelő és egyes szolgáltató tevékenységekről, valamint a telepengedélyezés rendjéről és a bejelentés szabályairól szóló 358/2008. (XII. 31.) Korm. rendelet határozza meg.
  - c) Az előírásokat a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény határozza meg.
  - d) A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó követelményeket a 379/2007. (XII. 23.) Korm. rendelet, valamint a 30/2008. (XII.31.) KvVM rendelet határozza meg.
  - e) A felszín alatti vizek védelméről szóló, a többször módosított 219/2004. (VII.21.) Kormányrendelet, a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII.21.) Kormányrendelet és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területen levő települések besorolásáról szóló, a 7/2005. (III.1.) KvVM rendelettel módosított 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint. Egyedi szennyvíztisztító létesítése esetén a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény, valamint a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V.22.) Kormányrendelet szerint kell eljárni.
  - f) A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény, valamint a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V.22.) Kormányrendelet szerint kell eljárni.
  - g) A vízügyi követelményeket a nagyvízi medrek, parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével kapcsolatos eljárásról szóló 21/2006. (I.31.) Kormányrendelet tartalmazza.
  - h) A követelményeket a vizek és a közcélú vízellátási művek fenntartására vonatkozó feladatokról szóló 120/1999. (VIII.6.) Kormányrendelet tartalmazza.
  - i) Az előírásokat jelenleg a levegő védelmével kapcsolatosan kiadott 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 5.§-a tartalmazza.
  - j) A levegővédelmi övezet meghatározását a 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 6.§-a és 2. sz. melléklete szerint kell elvégezni.
  - k) A hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény elvárásai figyelembe vételével.
- (2) Környezetterhelési határértékek**
- a) Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél a levegő védelmével kapcsolatosan kiadott és többször módosított 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet és a végrehajtására kiadásra kerülő jogszabályok szabályait kell alkalmazni. A légszennyezettségi határértékeket, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeit a szintén többször módosított 14/2001. (V.9.) KöM-EÜM-FVM együttes rendelet tartalmazza. Az egyes tevékenységek és berendezések illékony szerves vegyület kibocsátásának korlátozásáról a 10/2001. (IV.19.) KöM, a 140 kW<sub>th</sub> és az ennél nagyobb, de 50 MW<sub>th</sub>-nál kisebb névleges bemenő hőteljesítményű tüzelőberendezések légszennyező anyagainak technológiai kibocsátási határértékeiről a 23/2001. (XI.13.) KöM rendelet rendelkezik.
  - b) Az elővízbe és a közcsatorna-hálózatba bocsátott szennyvíz vagy folyékony hulladék esetén a szennyzőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket, küszöbértékeket a

Készü helyi építési szabályzatának módosítása

felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló, módosított 220/2004. (VII.21.) Kormányrendelet és a vízzennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII.25.) KvVM-rendelet határozza meg.

- c) A földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009. (IV.14.) KvVM-EÜM-FVM együttes rendelet követelményei.
- d) Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy zajkibocsátása nem haladhatja meg az előírt zajterhelési határértéket a zajtól védendő területeken a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EÜM együttes rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza, mely a kibocsátási határérték megállapításának az alapja.
- e) Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású és tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, valamint új út létesítése, a forgalmi viszonyok lényeges és tartós megváltozását eredményező felújítás, korszerűsítés esetén az érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EÜM együttes rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza.
- f) Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású és tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, valamint új út létesítése, a forgalmi viszonyok lényeges és tartós megváltozását eredményező felújítás, korszerűsítés esetén az érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EÜM együttes rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza.
- g) Épületek zajtól védendő helyiségeiben az épület rendeltetésszerű használatát biztosító különböző technikai berendezésektől és az épületen belül vagy azzal szomszédos épületben folytatott tevékenységnél érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EÜM együttes rendelet 4. sz. melléklete tartalmazza.

### (3) Speciális eljárási szabályok

- a) A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás szabályait a 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet határozza meg.
- b) A kockázatos anyagok elhelyezése, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetésének engedélyezése a felszín alatti vizek védelméről szóló, a többször módosított 219/2004. (VII.21.) Kormányrendelet és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területen levő települések besorolásáról szóló, a 7/2005. (III.1.) KvVM-rendelettel módosított 27/2004. (XII.25.) KvVM-rendelet előírásai szerint történhet.
- c) Erdőterületeket érintő beruházásokra az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. Törvény és a végrehajtására kiadott 153/2009. (XI.13.) FVM-rendelet előírásai vonatkoznak.
- d) Az előírásokat a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény és a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény határozza meg.
- e) A telephelyengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységek engedélyezése a környezeti kölcsönhatások ellenőrzése és engedélyezése a 358/2008. (XII.31.) Korm. rendelet előírásai szerint történhet.
- f) Az üzletek működésének rendjéről, valamint az egyes üzlet nélkül folytatható kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 133/2007. (VI. 13.) Korm. rendelet és az üzletek működéséről és a belkereskedelmi tevékenység folytatásának feltételeiről szóló többször módosított 4/1997. (I.22.) Kormányrendelet alapján korlátozó intézkedéseket érvényesíthet.
- g) A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények esetében az engedélyezéseket a 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet szerint kell lefolytatni.

- h) Nitrátérékeny területeken be kell tartani a 27/2006. (II.7.) Kormányrendelet és a vizek mezőgazdasági eredetű nitrát szennyezésével szembeni védeleméhe-  
szükséges cselekvési program részletes szabályairól szóló, valamint a  
adatszolgáltatás és nyilvántartás rendjéről szóló 59/2008. (IV.29.) FVM rendele-  
szerint létesíthető és üzemeltethető állattartó létesítmény.
- i) A településen az állattartásra vonatkozó önkormányzati rendelet szerinti volumenben  
és az építmények közötti legkisebb távolságok megtartásával építhetők állattartó  
létesítmények.
- j) A hulladékok elhelyezésével, ártalmatlanításával kapcsolatos tevékenységek végzésé-  
során a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény és a 98/2001. (VI.15.)  
Kormányrendelet előírásait kell figyelembe venni és betartani, illetve a  
hulladékgazdálkodási törvény végrehajtására hatályba kerülő jogszabályokat. A  
hulladékok jegyzékét a többször módosított 16/2001. (VII.18.) KöM rendele-  
tartalmazza.
- k) Az építési és bontási hulladékok kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004.  
(VII.26.) BM-KvVM együttes rendelet 2. és 3. sz. melléklete tartalmazza."

(2) A R 3. számú függelék 2. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

## „2. BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG

Az önkormányzat a közérdekű környezetelakítás céljából az alábbi ingatlanokon az  
övezeti előírásokban, illetve a szabályozási terven meghatározott módon és  
telekrészen a használatbavételi engedély megadásának feltételeként elvégzendő  
beültetési kötelezettséget állapít meg:

- a) Minden újonnan beépítésre kerülő ipari gazdasági területen fekvő  
ingatlanon.
- b) Minden újonnan beépítésre kerülő, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági  
területen fekvő ingatlanon.
- c) Birtokközpont, valamint a hozzá tartozó kiegészítő központ területén.
- d) Keresztül különleges területen (rekreációs terület)"

## KIEGÉSZÍTŐ MÓDOSÍTÓ RENDELKEZÉSEK

19.§ A R 2.§ (1) bekezdése a következő e) ponttal egészül ki:

„e) Építménymagasság az építmény valamennyi, a telek beépítettsége  
meghatározásánál figyelembe veendő építmény kontúrvonalára állított függőleges  
felületre vetített homlokzati vetületi-felület összegének (F) valamennyi, e vetületi-  
felület vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.  
Az építménymagasság megállapítása során:

- ea) az egyes homlokzati vetületi-felületeket az adott felületi síknak és a  
legfelső teljes építményszint záró szerkezetének felső síkjának metszsvonalára  
vagy érintővonalára és a síknak a rendezett tereppel való metszsvonalára közötti  
magassággal kell megállapítani, legfeljebb 6,0 m magasságú két oromfal  
kivételével, amelyek nem az építmény hosszoldalán állnak,
- eb) az egyes homlokzati felületekhez hozzá kell számítani – a kémény, a  
tetőszerelvények, a 0,5 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó felületű padlásvilágító ablak és  
az 1,0 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó felületű reklámhordozók kivételével –  
mindazoknak az építményrészeknek (attikafal, torony, kupola, tető, tetőrészt  
vagy egyéb építményrész) a felületét, amelyek az a) pont szerinti  
metszsvonalra vagy érintővonalra az építmény irányában emelkedő 45 fok  
alatti vont – az előzővel párhuzamos – síkkal történő vetítéssel meghatározott  
magasságával,

Készült helyi építési szabályzatának módosítása

ecja négy oldalról körülhatárolt légakna, légudvar, belső udvar homlokzat felületeit, valamint a loggiák belső oldalfelületeit és azok vízszintesen mért hosszait figyelmen kívül kell hagyni, ed)az egy telken álló több épület magasságát külön-külön kell figyelembe venni.

Az épület egy homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani."

**20.§A** R 13.§-a a következő (4) és (5) bekezdéssel egészül ki:

**„(4)A „Kme” jelű építési övezet megújuló energiaforrás hasznosítása céljára szolgál – napellen park**

- a)legkisebb telekterület 5000 m2
- b)beépítési mód szabadon álló
- c)legnagyobb beépítettség 40%
- d)legnagyobb építménymagasság 4,0 m, a megengedett legnagyobb értéket technológiai jellegű építmény magassága legfeljebb 4 m-rel meghaladhatja
- e)legkisebb előkert 5 m
- f)legkisebb oldalkert OTÉK szerint
- g)legkisebb hátsókert 6 m
- h)legkisebb zöldfelület 40%

**(5)A „Kke” jelű építési övezet kertészet céljára szolgál**

- a)legkisebb telekterület 5000 m2
- b)beépítési mód szabadon álló
- c)legnagyobb beépítettség 40%
- d)legnagyobb építménymagasság 4,0 m
- e)legkisebb előkert 5 m
- f)legkisebb oldalkert OTÉK szerint, a parti sáv figyelembevételével
- g)legkisebb hátsókert 6 m
- h)legkisebb zöldfelület 40%”

**21.§(1)A** R 14.§ (10) bekezdése a következő f) és g) ponttal egészül ki:

- „f)A „KÖ-1” jelű övezetbe a szennyvíz átemelők területe tartozik. A területen a külön jogszabályokban foglaltak szerint kell eljárni.
- g)A „KÖ-2” jelű övezetbe a közműsávok területe tartozik. A területen a külön jogszabályokban foglaltak szerint kell eljárni.”

**(2)A** R 14.§-a a következő (13) bekezdéssel egészül ki:

**„(13)Magánutak kialakítására vonatkozó előírások**

- a)Magánút céljára az adott építési övezeti, illetve övezeti előírásokban rögzített minimális telekterületnél kisebb területű telek kialakítható.
- b)Közforgalom elől elzárt magánút teletszélessége legalább 6 m legyen.
- c)Közforgalom előtt megnyitott magánút teletszélessége legalább 12 m legyen.
- d)14 m szélességet elérő magánúton legalább egyoldali fásított sávot kell kialakítani.”

22.§A R a következő 7. – 10. melléletekkel egészül ki:

**7. melléklet a 8/2008. (VI. 10.) önkormányzati rendelethez**

**TELEKALAKÍTÁSI ÉS ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK KERTVÁROSÍAS LAKÓTERÜLETEN**

**7.1 Az „Lke-1” jelű építési övezet**

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| elhelyezhető funkciók építési telkenként | -1 db 1 lakásos lakóépület (1 lakásos lakóépület a kialakult épülettömeg megváltoztatása nélkül 2 lakásossá alakítható)<br>-1 db, legfeljebb 25 m <sup>2</sup> beépített alapterületű tárolóépület<br>-az OTÉK 1. számú melléklet 86. pont a)-e) pontja szerinti melléképítmények |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek |                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| legkisebb telekterület                                              | szabadonálló beépítés esetén 750 m <sup>2</sup><br>oldalhatáron álló beépítés esetén 600 m <sup>2</sup>                            |
| legkisebb utcai telekszélesség                                      | szabadonálló beépítés esetén 25 m<br>oldalhatáron álló beépítés esetén 20 m                                                        |
| beépítési mód                                                       | kialakultan vegyes<br>(szabadonálló és oldalhatáron álló)                                                                          |
| legnagyobb beépítettség                                             | 30%                                                                                                                                |
| legnagyobb építménymagasság                                         | utcai épület esetén 5,40 m<br>udvari épület esetén 3,50 m<br>(ezt az értéket a homlokzatok magassága egyenként sem haladhatja meg) |
| legkisebb előkert                                                   | 5 m                                                                                                                                |
| legkisebb oldalkert                                                 | 6 m                                                                                                                                |
| legkisebb hátsókert                                                 | 10 m, kivéve a 259/19, /20, /21, /22 és a 360/1, /8, /9, /10, /11, /26, /27, /28, /29, /37, /38 hrsz. ingatlanokat, ahol 6 m       |
| legkisebb zöldfelület                                               | 60%                                                                                                                                |

| Épületekre vonatkozó megkötések |                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| tetőidom és hajlásszög          | Magastető 30-37 fok hajlásszöggel, a tető az utca felől kontyolandó (teljes, vagy csonkakonty)                                                                                     |
| tetőhéjalás                     | A kialakult állapothoz illeszkedjen                                                                                                                                                |
| kerítés                         | -közterületi telekhatáron 1,2-1,5 m magas élősvény, vagy a közterület felől növényekkel takart áttört kerítés<br>-oldalsó és a hátsó telekhatárokon max. 1,8 m magas tömör kerítés |

**7.2 Az „Lke-2” jelű építési övezet**

|                                          |                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| elhelyezhető funkciók építési telkenként | -1 db, legfeljebb 2 lakásos lakóépület<br>-1 db, legfeljebb 25 m <sup>2</sup> beépített alapterületű tárolóépület<br>-az OTÉK 1. számú melléklet 86. pont a)-e) pontja szerinti melléképítmények |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek |                    |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------|
| legkisebb telekterület                                              | 600 m <sup>2</sup> |
| legkisebb utcai telekszélesség                                      | 22 m               |
| beépítési mód                                                       | szabadonálló       |

Készült helyi építési szabályzatának módosítása

|                                    |                                                                                                                                    |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>legnagyobb beépítettség</b>     | 30%                                                                                                                                |
| <b>legnagyobb építménymagasság</b> | utcai épület esetén 6,50 m<br>udvari épület esetén 3,50 m<br>(ezt az értéket a homlokzatok magassága egyenként sem haladhatja meg) |
| <b>legkisebb előkert</b>           | 5 m                                                                                                                                |
| <b>legkisebb oldalkert</b>         | OTÉK szerint                                                                                                                       |
| <b>legkisebb hátsókert</b>         | 10 m                                                                                                                               |
| <b>legkisebb zöldfelület</b>       | 50%                                                                                                                                |

#### Épületekre vonatkozó megkötések

|                               |                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>tetőidom és hajlásszög</b> | Magastető 30-37 fok hajlásszöggel, a tető az utca felől kontyolandó (teljes, vagy csonkakonty)                                                                                   |
| <b>tetőhéjalás</b>            | A kialakult állapothoz illeszkedjen                                                                                                                                              |
| <b>kerítés</b>                | -közterületi telekhatáron épített jellegű, áttört, 1,2-1,5 m magas kerítés, vagy hasonló magasságú élősvény<br>-oldalsó és a hátsó telekhatárokon max. 1,8 m magas tömör kerítés |

#### 7.3 Az „Lke-3” jelű építési övezet

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>elhelyezhető funkciók építési telkenként</b> | -1 db, legfeljebb 2 lakásos lakóépület<br>-a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmények közül nyárikonyha, mosókonyha, szárító, tárolóépítmények és garázs<br>-az OTÉK 1. számú melléklet 86. pont a)-e) pontja szerinti melléképítmények |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                            |                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek</b> |                                                                                                                                                    |
| <b>legkisebb telekterület</b>                                              | 900 m <sup>2</sup>                                                                                                                                 |
| <b>legkisebb utcai telekszélesség</b>                                      | szabadonálló beépítés esetén 18 m<br>oldalhatáron álló beépítés esetén 16 m<br>(trapéz alakú telkeknél ez az érték a lakóépület vonalában értendő) |
| <b>beépítési mód</b>                                                       | kialakultan vegyes<br>(szabadonálló és oldalhatáron álló)                                                                                          |
| <b>legnagyobb beépítettség</b>                                             | 30%                                                                                                                                                |
| <b>legnagyobb építménymagasság</b>                                         | 4,50 m<br>(ezt az értéket a homlokzatok magassága egyenként sem haladhatja meg)                                                                    |
| <b>legkisebb előkert</b>                                                   | 5 m                                                                                                                                                |
| <b>legkisebb oldalkert</b>                                                 | OTÉK szerint                                                                                                                                       |
| <b>legkisebb hátsókert</b>                                                 | 10 m                                                                                                                                               |
| <b>legkisebb zöldfelület</b>                                               | 50%                                                                                                                                                |

#### Épületekre vonatkozó megkötések

|                               |                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>tetőidom és hajlásszög</b> | Magastető 30-37 fok hajlásszöggel, a tető az utca felől kontyolandó (teljes, vagy csonkakonty)                                                                                |
| <b>tetőhéjalás</b>            | A kialakult állapothoz illeszkedjen                                                                                                                                           |
| <b>kerítés</b>                | -Dobó I., Hunyadi J., Toldi M., Kinizsi P. utcák, valamint a Szent István körút felőli telekhatáron 1,2-1,5 m magas élősvény, vagy a közterület felől növényvel takart áttört |

|  |                                                                                                   |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | kerítés                                                                                           |
|  | -357/1, 1575 és 1577 hrsz. közterületi telekhatárokon max. 1,8 m magas tömör, vagy áttört kerítés |

#### 7.4 Az „Lke-4” jelű építési övezet

|                                          |                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| elhelyezhető funkciók építési telkenként | -1 db, legfeljebb 4 lakásos lakóépület<br>-1 db, legfeljebb 100 m <sup>2</sup> beépített alapterületű tárolóépület<br>-az OTÉK 1. számú melléklet 86. pont a)-e) pontja szerinti melléképítmények |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek |                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| legkisebb telekterület                                              | 1200 m <sup>2</sup>                                                                                                                |
| beépítési mód                                                       | szabadonálló                                                                                                                       |
| legnagyobb beépítettség                                             | 30%                                                                                                                                |
| legnagyobb építménymagasság                                         | utcai épület esetén 6,50 m<br>udvari épület esetén 4,00 m<br>(ezt az értéket a homlokzatok magassága egyenként sem haladhatja meg) |
| legkisebb előkert                                                   | 5 m                                                                                                                                |
| legkisebb oldalkert                                                 | OTÉK szerint                                                                                                                       |
| legkisebb hátsókert                                                 | 6 m                                                                                                                                |
| legkisebb zöldfelület                                               | 50%                                                                                                                                |

| Épületekre vonatkozó megkötések |                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| tetőidom és hajlásszög          | Az építmény bruttó alapterületének legalább 70%-át magastetővel kell fedni. A tetőhajlásszög 30-40 fok, a tetőgerinc iránya az utcafronttal párhuzamos legyen.         |
| tetőhéjalás                     | elsősorban égetett agyagcserép, vagy a színében és felületében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag                                                                      |
| utcai kerítés                   | épített jellegű, áttört, legfeljebb 1,5 m magas kerítés a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával, vagy hasonló magasságú élősvény |

#### 7.5 Az „Lke-5” jelű építési övezet

|                                          |                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| elhelyezhető funkciók építési telkenként | -1 db, legfeljebb 1 lakásos lakóépület<br>-1 db, legfeljebb 25 m <sup>2</sup> beépített alapterületű tárolóépület<br>-az OTÉK 1. számú melléklet 86. pont a)-e) pontja szerinti melléképítmények |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek |                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| legkisebb telekterület                                              | 800 m <sup>2</sup>                                                                                                                 |
| legkisebb utcai telekszélesség                                      | 20 m                                                                                                                               |
| beépítési mód                                                       | oldalhatáron álló                                                                                                                  |
| legnagyobb beépítettség                                             | 30%                                                                                                                                |
| legnagyobb építménymagasság                                         | utcai épület esetén 5,00 m<br>udvari épület esetén 4,00 m<br>(ezt az értéket a homlokzatok magassága egyenként sem haladhatja meg) |



|                       |              |
|-----------------------|--------------|
| legkisebb előkert     | 5 m          |
| legkisebb oldalkert   | OTÉK szerint |
| legkisebb hátsókert   | 6 m          |
| legkisebb zöldfelület | 50%          |

#### Épületekre vonatkozó megkötések

|                        |                                                                                                                                                |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| tetőidom és hajlásszög | Az építmény bruttó alapterületének legalább 70%-át magastetővel kell fedni. A tetőhajlásszög 30-40 fok legyen, utca felőli kontyolás kötelező. |
| tetőhéjalás            | elsősorban égetett agyagcserep, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag                                              |
| utcai kerítés          | épített jellegű, áttört, legfeljebb 1,8 m magas kerítés a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával          |

#### 7.6 Az „Lke-6” jelű építési övezet

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| elhelyezhető funkciók építési telkenként | - 1 db, legfeljebb 2 lakásos lakóépület<br>- a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmények közül nyáikonyha, mosókonyha, szárító, tárolóépítmények és garázs<br>- az OTÉK 1. számú melléklet 86. pont a)-e) pontja szerinti melléképítmények |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek

|                                |                                                                                                                                    |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| legkisebb telekterület         | 900 m <sup>2</sup>                                                                                                                 |
| legkisebb utcai telekszélesség | 18 m                                                                                                                               |
| beépítési mód                  | oldalhatáron álló                                                                                                                  |
| legnagyobb beépítettség        | 30%                                                                                                                                |
| legnagyobb építménymagasság    | utcai épület esetén 5,00 m<br>udvari épület esetén 4,00 m<br>(ezt az értéket a homlokzatok magassága egyenként sem haladhatja meg) |
| legkisebb előkert              | 5 m                                                                                                                                |
| legkisebb oldalkert            | OTÉK szerint                                                                                                                       |
| legkisebb hátsókert            | 6 m                                                                                                                                |
| legkisebb zöldfelület          | 50%                                                                                                                                |

#### Épületekre vonatkozó megkötések

|                        |                                                                                                                                                |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| tetőidom és hajlásszög | Az építmény bruttó alapterületének legalább 70%-át magastetővel kell fedni. A tetőhajlásszög 30-40 fok legyen, utca felőli kontyolás kötelező. |
| tetőhéjalás            | elsősorban égetett agyagcserep, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag                                              |
| utcai kerítés          | épített jellegű, áttört, legfeljebb 1,8 m magas kerítés a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával          |

#### 7.7 Az „Lke-7” jelű építési övezet

|                                          |                                                                                               |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| elhelyezhető funkciók építési telkenként | - 1 db, legfeljebb 2 lakásos lakóépület<br>- a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                    |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | hatású egyéb gazdasági építmények közül nyárkonyha, mosókonyha, szárító, tárolóépítmények és garázs<br>-az OTÉK 1. számú melléklet 86. pont a)-e) pontja szerinti melléképítmények |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek |                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| legkisebb telekterület                                              | 850 m <sup>2</sup>                                                                                                                 |
| legkisebb utcai telekszélesség                                      | 14,5 m                                                                                                                             |
| beépítési mód                                                       | oldalhatáron álló                                                                                                                  |
| legnagyobb beépítettség                                             | 30%                                                                                                                                |
| legnagyobb építménymagasság                                         | utcai épület esetén 6,00 m<br>udvari épület esetén 4,00 m<br>(ezt az értéket a homlokzatok magassága egyenként sem haladhatja meg) |
| legkisebb előkert                                                   | 5 m                                                                                                                                |
| legkisebb oldalkert                                                 | OTÉK szerint                                                                                                                       |
| legkisebb hátsókert                                                 | 6 m                                                                                                                                |
| legkisebb zöldfelület                                               | 50%                                                                                                                                |

| Épületekre vonatkozó megkötések |                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| tetőidom és hajlásszög          | Az építmény bruttó alapterületének legalább 70%-át magastetővel kell fedni. A tetőhajlásszög 30-40 fok legyen, utca felőli kontyolás kötelező.                                                                                                        |
| tetőhéjalás                     | elsősorban égetett agyagcserep, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag                                                                                                                                                     |
| utcai kerítés                   | Az Ipari utca és a Zrínyi Miklós utca felől épített jellegű, áttört, legfeljebb 1,8 m magas kerítés, a Pázsiti rét felől legfeljebb 1,8 m magas tömör kerítés építendő a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával. |

#### 8. melléklet a 8/2008. (VI.10.) önkormányzati rendelethez

### TELEKALKITÁSI ÉS ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK FALUSIAS LAKÓTERÜLETEN

#### 8.1 Az „Lf-K” jelű építési övezet

| Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek |                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| lakásszám                                                           | építési telkenként legfeljebb 2 db                                                                |
| telekalakítás                                                       | nyeles telek nem alakítható ki                                                                    |
| legkisebb telekterület                                              | 800 m <sup>2</sup>                                                                                |
| legkisebb utcai telekszélesség                                      | 16 m                                                                                              |
| beépítési mód                                                       | oldalhatáron álló                                                                                 |
| legnagyobb beépítettség                                             | 30%, de legfeljebb 500 m <sup>2</sup>                                                             |
| legnagyobb építménymagasság                                         | 5,50 m<br>(ezen belül az utcai homlokzat magassága a történetileg kialakult utcaképhez igazodjon) |

|                       |                                                                                                             |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| legkisebb előkert     | a kialakult utcaképhez igazodjon                                                                            |
| legkisebb oldalkert   | OTÉK szerint                                                                                                |
| legkisebb hátsókert   | szabályozási terv szerint, az ott nem jelölt esetekben utcafronttól számított 70 m építhető be, de min. 6 m |
| legkisebb zöldfelület | 40%                                                                                                         |

| Épületekre vonatkozó megkötések |                                                                                                                                            |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| tetőidom és hajlásszög          | magastető 35-42 fok hajlásszöggel, a tetőidom az utcában kialakult állapothoz igazodjon                                                    |
| tetőhéjalás                     | elsősorban égetett agyagcserép, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag                                          |
| épületszélesség                 | legfeljebb 9 m                                                                                                                             |
| utcai kerítés                   | épített jellegű, áttört, vagy tömör, 1,5-1,8 m magas kerítés a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával |

### 8.2 Az „Lf-1” jelű építési övezet

| Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek |                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| lakászám                                                            | építési telkenként legfeljebb 1 db                                              |
| telekalakítás                                                       | nyeles telek nem alakítható ki                                                  |
| legkisebb telekterület                                              | 800 m <sup>2</sup>                                                              |
| legkisebb utcai telekszélesség                                      | 16 m                                                                            |
| beépítési mód                                                       | oldalhatáron álló                                                               |
| legnagyobb beépítettség                                             | 30%                                                                             |
| legnagyobb építménymagasság                                         | 5,00 m<br>(ezt az értéket a homlokzatok magassága egyenként sem haladhatja meg) |
| legkisebb előkert                                                   | 3 m                                                                             |
| legkisebb oldalkert                                                 | OTÉK szerint                                                                    |
| legkisebb hátsókert                                                 | utcafronttól számított 40 m építhető be, de legalább 6 m                        |
| legkisebb zöldfelület                                               | 50%                                                                             |

| Épületekre vonatkozó megkötések |                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| tetőidom és hajlásszög          | magastető 35-42 fok hajlásszöggel                                                                                                                               |
| tetőhéjalás                     | elsősorban égetett agyagcserép, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag                                                               |
| épületszélesség                 | legfeljebb 9 m                                                                                                                                                  |
| utcai kerítés                   | épített jellegű, áttört, 1,5-1,8 m magas kerítés a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával, vagy hasonló magasságú élősvégy |

### 8.3 Az „Lf-2” jelű építési övezet

| Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek |                                                 |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| épületszám                                                          | építési telkenként legfeljebb 1 épület építhető |
| lakászám                                                            | építési telkenként legfeljebb 1 db              |
| telekalakítás                                                       | nyeles telek nem alakítható ki                  |
| legkisebb telekterület                                              | 900 m <sup>2</sup>                              |
| legkisebb utcai telekszélesség                                      | 25 m                                            |
| beépítési mód                                                       | szabadonálló                                    |

Készült helyi építési szabályzatának módosítása

|                             |                                                                                 |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| legnagyobb beépítettség     | 30%, de legfeljebb 300 m <sup>2</sup>                                           |
| legnagyobb építménymagasság | 5,00 m<br>(ezt az értéket a homlokzatok magassága egyenként sem haladhatja meg) |
| legkisebb előkert           | 3 m                                                                             |
| legkisebb oldalkert         | OTÉK szerint                                                                    |
| legkisebb hátsókert         | 6 m                                                                             |
| legkisebb zöldfelület       | 50%                                                                             |

#### Épületekre vonatkozó megkötések

|                        |                                                                                                                                                                        |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| tetőidom és hajlásszög | magastető 35-42 fok hajlásszöggel, utcafrontira merőleges tetőgerinc esetén az utcai homlokzaton kötelező kontyolással, vagy az utcafronttal párhuzamos tetőgerinccel. |
| tetőhéjalás            | elsősorban égetett agyagcserép, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag                                                                      |
| épületszélesség        | legfeljebb 9 m                                                                                                                                                         |
| utcai kerítés          | 1,2-1,5 m magas élősvény, vagy az utca felől növényekkel takart áttört kerítés                                                                                         |

9. melléklet a 8/2008. (VI. 10.) önkormányzati rendelethez

### TELEKALKITÁSI ÉS ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLETEN

#### 9.1 A „Vt-1” jelű építési övezet.

|                                                                     |                     |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek |                     |
| legkisebb telekterület                                              | 1500 m <sup>2</sup> |
| legkisebb utcai telekszélesség                                      | 25 m                |
| beépítési mód                                                       | oldalhatáron álló   |
| legnagyobb beépítettség                                             | 50%                 |
| legnagyobb építménymagasság                                         | 5,50 m              |
| legkisebb előkert                                                   | 0 m                 |
| legkisebb oldalkert                                                 | OTÉK szerint        |
| legkisebb hátsókert                                                 | 10 m                |
| legkisebb zöldfelület                                               | 30%                 |

#### Épületekre vonatkozó megkötések

|                        |                                                                                                                                            |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| tetőidom és hajlásszög | a kialakult állapothoz igazodjon                                                                                                           |
| tetőhéjalás            | elsősorban égetett agyagcserép, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag                                          |
| utcai kerítés          | épített jellegű, áttört, vagy tömör, 1,8-2,0 m magas kerítés a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával |

#### 9.2 A „Vt-2” jelű építési övezet

|                                                                     |                                    |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek |                                    |
| lakásszám                                                           | építési telkenként legfeljebb 2 db |
| legkisebb telekterület                                              | 800 m <sup>2</sup>                 |
| legkisebb utcai telekszélesség                                      | 14 m                               |

Készű helyi építési szabályzatának módosítása

|                             |                                                                |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------|
| beépítési mód               | oldalhatáron álló                                              |
| legnagyobb beépítettség     | 50%                                                            |
| legnagyobb építménymagasság | 5,00 m                                                         |
| legkisebb előkert           | a kialakult utcaképhez igazodjon                               |
| legkisebb oldalkert         | OTÉK szerint                                                   |
| legkisebb hátsókert         | szabályozási terv szerint,<br>az ott nem jelölt esetekben 10 m |
| legkisebb zöldfelület       | 30%                                                            |

| Épületekre vonatkozó megkötések |                                                                                                                                      |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| tetőidom és hajlásszög          | Magastető 35-42 fok hajlásszöggel, fő tetőgerinc az utcára merőleges legyen, az utcai homlokzat oromfallal záródjon.                 |
| tetőhéjalás                     | elsősorban égetett agyagcserep, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag                                    |
| épületszélesség                 | legfeljebb 9 m                                                                                                                       |
| utcai kerítés                   | épített jellegű, tömör, legfeljebb 1,8 m magas kerítés a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával |

10. melléklet a 8/2008. (VI.10.) önkormányzati rendelethez

## SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS MÓDOSÍTÁSAI

### HATÁLYON KÍVÜL HELYEZŐ RENDELKEZÉSEK

23.§A R 10.§ (1) bekezdése, 14.§ (2) és (9) bekezdése, 14.§ (10) a), b) és d) pontja, 16. § (5) és (6) bekezdése, 21.§ (1) bekezdése hatályát veszti.

### ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

24.§(1) Ez a rendelet 2015. január 16. napján lép hatályba. Előírásait a hatálybalépést követően – ügyfél kérelmére a folyamatban lévő ügyekben - kell alkalmazni.

(2) Ez a rendelet a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.

Keszű, 2014. december 16.

*Buday-Sántha Attila*  
Buday-Sántha Attila s.k.  
polgármester



*Dr. Barta Zsuzsanna*  
Dr. Barta Zsuzsanna s.k.  
jegyző

Záradék: A rendelet Keszű községben 2014. december 22. napján kihirdetésre került.  
Keszű, 2014. december 22.



*Dr. Barta Zsuzsanna*  
Dr. Barta Zsuzsanna s.k.  
jegyző