

Kajászó Község Önkormányzata Képviselő-testülete
9/2019. (VIII.14.) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról

Kajászó község Önkormányzatának képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ 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) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész, Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály, Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály, Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Közlekedés Hatóság Légügyi Hivatal, Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Fejér megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály, Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Fejér Megyei Rendőr-főkapitányság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Fejér Megyei Önkormányzat, Tordas Község Önkormányzata, Martonvásár Város Önkormányzata, Baracska Község Önkormányzata, Kápolnásnyék Község Önkormányzata, Pázmánd Község Önkormányzata, Vál Község Önkormányzata véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A szabályzat hatálya

1.§ (1) A rendelet hatálya Kajászó község közigazgatási területére terjed ki.

(2) Jelen építési szabályzat mellékletei:

1. melléklet: Szabályozási Terv (SZT-1A, SZT-1B, SZT-2 jelű tervlapok)
2. melléklet: Építési övezetek és övezetek telekalakítási és beépítési előírásai

2. Értelmező rendelkezések

2.§ E rendelet alkalmazásában:

- a) Fekvő telek: a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
- b) Közlekedési célú közterület zöldfelületi része: a közterület szabályozási tervben lehatárolt azon része, ahol a közterület felszíni rendezése során zöldfelületet kell létesíteni vagy megőrizni.

- c) Meglévő épület: az ingatlanon álló, szabályosan létesült, vagy a még be nem fejezett, vagy használatba nem vett, de az épület jogszabály szerinti fogalmának megfelelő épület.
- d) Melléképület: a fő rendeltetésű épület használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület, amely az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó előírásokban meghatározott fő rendeltetési egységet nem tartalmaz.
- e) Támfalgarázs: lejtős terep esetén a bevágást megtámasztó támfalban kialakított előkerti személygépjármű-tároló.
- f) Telekszélesség: az előkerti telekhatáron mért telekszélesség.
- g) Természetes terepszint: az a talajszint, amelyen a humuszos felső réteg szintjét nem változtatták meg - amennyiben ez nem állapítható meg, akkor az ingatlan-nyilvántartás térképi adatbázis rétegvonalai az irányadók.

3. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása

3.5 (1) Kötelező szabályozási elemek:

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

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

- a) közigazgatási határ;
- b) védőtávolságok;
- c) művi értékvédelem
 - ca) régészeti lelőhely határa;
 - cb) helyi védett művi érték;
- d) táj- és természetvédelem
 - da) Országos ökológiai hálózat - magterület övezet határa és területe;
 - db) Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó övezet határa és területe;
 - dc) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa és területe;
 - dd) ex lege védett földvár.

(3) Az (1)-(2) bekezdésben fel nem sorolt, a Szabályozási Terven ábrázolt szabályozási elemek tájékoztató elemek, melyek a helyi építési szabályzat módosítása nélkül változtathatók.

4. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

4.5 (1) A település területén található természeti, tájképi értékek megóvását biztosítani kell.

(2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvását:

- a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;
- b) a település külterületén a vízfolyások, utak mentén a szabályozási terven jelölt fasorok, erdősavok megtartandók, telepítendőek; a vízfolyások mentén lévő galérianövényzet megőrzendő.

- (3) Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetében külterületen új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedés látványtervvvel igazolandó. A tájba illeszkedés érvényesítéséhez a látványtervnek a főbb megközelítési irányok felőli látványkapcsolatokat, a meglévő területhasználathoz való illeszkedést, valamint a szomszédos ingatlanokat is be kell bemutatnia.

5. A környezet védelmére vonatkozó előírások

- 5.§** (1) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a telekhatáron kell teljesülniük.
- (2) Új épület elhelyezése, meglévő átalakítása a fennálló talajszennyezettség megszüntetését követően történhet.
- (3) Csak olyan építési tevékenység végezhető, amelynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.
- (4) Építés-előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő termőföld védelméről, előzetes letermeléséről, deponálásáról és zöldfelület létesítésénél való felhasználásáról az építetőnek gondoskodnia kell.
- (5) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely határértéken felüli légszennyezettséget okoz.
- (6) Zajt, rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj, rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.

6. A védőterületekre és védőtávolságokra vonatkozó előírások

- 6.§** (1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, védőterületet igénylő létesítményeket jelöli:
- a) közlekedési területek,
 - b) közművek, közműlétesítmények,
 - c) szennyvízáttemelő.
- (2) Az egyes védőterületeken a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartandók.

7. A telekalakítás

- 7.§** (1) A település építési övezeteiben és kertes mezőgazdasági terület övezeteiben nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (2) Közműlétesítmény céljára - bármely építési övezetben, övezetben - az építési övezet, övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható.
- (3) Telekalakítás eredményeként nem jöhet létre több építési övezetbe vagy övezetbe sorolt telek.
- (4) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek övezethatáron történő megosztása esetén a megosztást követően kialakuló telkek nagysága az építési övezetre vagy övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb is lehet.
- (5) Magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 4,0 m-nél.

II. Fejezet
KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰELLÁTÁS ÉS HÍRKÖZLÉS

8. Közlekedés, parkolás

- 8.§** (1) Új épület létesítése esetén a külön jogszabályban előírt személygépjármű férőhelyeket az építéssel egy időben telken belül kell kialakítani.
- (2) A Szabályozási Terven jelölt közlekedési célú közterület zöldfelületi részén felszíni parkoló legfeljebb a lehatárolás 20%-án létesíthető.
- (3) Új épület építése, meglévő épület bővítése, rendeltetés váltása esetén a telken belül gépjármű-elhelyezés számításánál az OTÉK vonatkozó előírásait kell figyelembe venni.
- (4) Településközpont terület építési övezeteiben elhelyezett közintézmény esetén az OTÉK által előírt várakozóhelyek 50%-a közterületen is biztosítható.

9. A közműellátás általános előírásai

- 9.§** (1) A közművesítésre kerülő területen
- a) telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni,
- b) a közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.
- (2) Új út építésénél, útrekonstrukciónál
- a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
- b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
- c) a csapadékvizek elvezetéséről,
- d) beépítésre szánt területen közforgalmú út esetén a közvilágítás, magánút esetén a térvilágítás megépítéséről gondoskodni kell.
- (3) A közművezetékek átépítések és új vezeték fektetések a racionális területgazdálkodás érdekében az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani.

10. A közművesítés mértékének előírása

- 10.§** A településen építés vagy rendeltetés megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
- a) az övezeti előírások szerinti közműellátás biztosított,
- b) övezeti előírások hiányában a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a közüzemű villamosenergia-ellátás biztosított,
- c) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
- d) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

11. Vízellátás, szennyvízelvezetés

- 11.5** (1) Beépítésre szánt területen új közüzemi vízvezeték csak a közüzemi szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.
- (2) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.
- (3) A saját vízbázis, felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz, tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.
- 12.5** (1) A település területén közműpótló csak akkor alkalmazható, ha az ingatlant határoló közterületen nem áll rendelkezésre szennyvízcsatorna-hálózat.
- (2) Közműpótlóként zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított. Egyedi szennyvíztisztító kisberendezés nem alkalmazható.
- (3) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságát egyedileg kell meghatározni, egyedi meghatározás hiányában:
- bűzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m,
 - bűzzár, zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m védőtávolság biztosítása szükséges.
- (4) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságán belül csak a környezeti hatásvizsgálat által engedélyezett rendeltetésű épület helyezhető el.

12. A felszíni vízrendezés és csapadékvíz elvezetés

- 13.5** (1) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni.
- (2) Új épület építése vagy meglévő épület bővítése esetén csapadékvíz a telkekről – közvetlen csatlakozással, vagy indokolt esetben a szomszédos telken átvezetéssel - csak a közterületen lévő csapadékvíz elvezető hálózatba vezethető.
- (3) Ha a csapadékvíz elvezető hálózat vagy a befogadó a telken keletkezett vizeket elvezetni nem tudja, akkor a csapadékvizet telken belül kell visszatartani, és csak késleltetve, fékezetten lehet a közhálózatba vezetni.
- (4) A vízvisszatartás mértékét a befogadó kapacitásához kell igazítani. Amennyiben a befogadói kapacitás nem meghatározható, úgy minden megkezdett 50 m² burkolt felületenként 1 m³ esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges.
- (5) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsibehajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átvezetést úgy kell kialakítani, hogy
- a kocsibehajtó 3,5 m-nél szélesebb ne legyen,
 - telkenként csak egy kocsibehajtó legyen (saroktelek kivételével),
 - a vízszállítás akadálymentes legyen,
- (6) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.

13. Energiaellátás, elektronikus hírközlés

- 14.§** (1) Területgazdálkodás érdekében a belterületen újonnan kialakuló, vagy átfogóan megújuló közterületen a villamosenergia és az elektronikus hírközlési hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) A már beépített területeken, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetéseik, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (3) Külterületen – erdőterület kivételével – egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni.
- (4) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (5) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást.
- (6) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül a háztartási méretű kiserőműnek számító szél erőmű telepítésének feltétele:
- a) hogy a magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot legfeljebb 3,0 m-rel haladhatja meg,
- b) hogy a dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen.
- (7) Közcéltű, megújuló energiahordozó hasznosítású napenergiát hasznosító energiatermelés akkor lehetséges, ha az övezeti előírás lehetővé teszi.

III. Fejezet

ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

- 15.§** A III. fejezetben foglalt általános jellegű előírások a település teljes területére vonatkoznak, amennyiben a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

14. Az építés általános feltételei

- 16.§** (1) Meglévő épület átalakítható, felújítható, korszerűsíthető.
- (2) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész átalakítható, felújítható, korszerűsíthető, de csak építési helyen belül bővíthető.
- (3) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett építési övezet, övezet telekalakítási és beépítési előírásai szerint kell figyelembe venni, a telek övezetbe eső terület részének arányában.
- (4) A Szabályozási terven jelölt telek be nem építhető részén épület nem helyezhető el.
- (5) A Szabályozási terven jelölt út céljára fenntartott területen és vasút számára fenntartott területen épület, úthoz, vasúthoz nem kapcsolódó egyéb építmény nem helyezhető el.
- 17.§** (1) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés csak építési helyen belül történhet.
- (2) Bármely építési övezetben, övezetben a terepszint alatti beépítettség a telekre meghatározott beépítettség legnagyobb mértékét legfeljebb 25%-kal haladhatja meg.
- (3) Az építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét, kivéve:

- a) toronysiló, szárító, üzemi kémény, valamint egyéb sajátos gazdasági építmények,
- b) háztartási méretű kiserőműnek számító szél erőmű elhelyezése esetén.

15. A tereprendezésre, rézsú, támfal kerítés építésére vonatkozó előírások

- 18.§** (1) Amennyiben a tereprendezésre épület-elhelyezés érdekében kerül sor, úgy - a természetes terepszinthez viszonyított – feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg a 1,5 m-t, de együttesen legfeljebb a 2,0 m-t.
- (2) Tereprendezés során az oldal- és hátsókertben a terep természetes terepszintje legfeljebb 0,5 méterrel változtatható meg – a szomszédos telek terepszintjéhez csatlakozóan. Kivételt jelent ez alól a tereplépcső, a kerti szabadlépcső, mely az oldalkert és hátsókert építési határvonalától mért 1,0 m távolságon belül elhelyezhető.
 - (3) Tereprendezés építési helyen kívül kizárólag az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének biztosítása érdekében lehetséges.
 - (4) A telkeken rézsú oly módon alakítható ki, hogy a rézsú állékonysága a telek területén biztosítható legyen.
 - (5) Támfal kialakítása során a természetes terepszint felfelé legfeljebb 1,0 méterrel, lefelé legfeljebb 1,0 méterrel változtatható meg, de a támfal magassága mellvéddel együtt sem haladhatja meg az 2,0 m-t.

- 19.§** (1) Az utcafronti kerítés magassága legfeljebb 2,0 m lehet, legfeljebb 0,6 m tömör lábazattal.
- (2) Az oldal és hátsó telekhatáron, valamint a telken belül építendő kerítés magassága nem haladhatja meg az 1,8 m-t.
 - (3) Saroktelek kerítése a saroktól mért 5 m-en belül csak átlátható módon készülhet, amennyiben az útszegély és a kerítés közötti távolság kisebb mint 3,0 m.
 - (4) Sportpályát határoló labdafogó háló, kerítés valamennyi övezetben 6,0 m magasságig építhető.

16. A beépítési mód és az építési hely

- 20.§** (1) Újonnan beépítésre kerülő, túlnyomórészt be nem épült területen oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.
- (2) Új épület előkert építési vonala
 - a) igazodjon a kialakult állapothoz,
 - b) saroktelek esetén igazodjon a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához, ami a szomszédos két-két beépített telek előkertjének átlaga, attól legfeljebb 0,5 m eltéréssel.
 - (3) Amennyiben a (2) bekezdés szerinti építési vonal nem határozható meg, az előkert
 - a) lakóterületek építési övezeteiben: 5,0 m,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben: 10 m;
 - c) egyéb építési övezetben: 5,0 m.
 - (4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje
 - a) 5,0 m,
 - b) 12,0 m szélességet el nem érő építési telek esetében 4,0 m.
 - (5) Szabadon álló beépítési mód esetén az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m.

- (6) Az építési telek hátsókertje a hátsókertre néző homlokzatmagasság értéke, de legalább 6,0 m.
- (7) Fekvő telek esetében a hátsókert 1,0 méter, de legalább olyan mérték, amely nem csökkenti a szomszédos telek beépítési jogát.

17. Melléképületek és egyes melléképítmények elhelyezése

- 21.§** (1) Melléképület kizárólag fő rendeltetésű épület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.
- (2) Önálló melléképület legnagyobb épületmagassága - állattartó épület kivételével - legfeljebb 4,0 m.
 - (3) Az előkertben kizárólag legfeljebb 6 m² alapterületű kukatároló helyezhető el.
 - (4) Az oldalkertben kizárólag tárolási célt nem szolgáló kerti építmény helyezhető el.
 - (5) A hátsókertben melléképület a telekhatártól legalább 1,0 m-re helyezhető el.
 - (6) A település területén támfalgarázs nem helyezhető el.
 - (7) Lakóterület és településközpont terület építési övezeteiben
 - a) telkenként legfeljebb 2 melléképület helyezhető el,
 - b) állattartó épület
 - ba) csak a megengedett beépítési mérték 30 %-át meg nem haladó, de legfeljebb a lakóépülettel megegyező bruttó alapterületű lehet,
 - bb) a szomszédos telek építési határvonalától legalább 10,0 m távolságra helyezhető el,
 - bc) a telek közterületi határvonalától mért 15,0 m mélységű telekrészén nem helyezhető el.
 - c) a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
 - ca) kirakatszekrény;
 - cb) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
 - cc) építménynek minősülő antennatartó szerkezet.

IV. Fejezet

A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

18. A beépítésre szánt területek

- 22.§** (1) A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:
- | | |
|--------------------------------------|---------|
| a) Kertvárosias lakóterület | (Lke) |
| b) Falusias lakóterület | (Lf) |
| c) Településközpont terület | (Vt) |
| d) Kereskedelmi, szolgáltató terület | (Gksz) |
| e) Különleges területek | |
| ea) turisztikai terület | (K-Tur) |
| eb) mezőgazdasági üzemi terület | (K-Mű) |
| ec) vízgazdálkodási terület | (K-Vg) |
- (2) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

19. Kertvárosias lakóterület

- 23.5** (1) Kertvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezet, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- lakó;
 - helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
 - kulturális;
 - szállás jellegű;
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek telkein épület csak részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (4) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben egy fő rendeltetésű épület helyezhető el.
- (5) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben állattartó épület nem helyezhető el.
- (6) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő és oldalkertben, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban.
- (7) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek II. ütembe sorolt építési telkei csak az I. ütembe sorolt terület legalább 70%-os kialakítását és beépítését követően építhetők be
- (8) Lke-1 építési övezet telkein 1 lakás helyezhető el.
- (9) Lke-2 építési övezet telkein
- 2 lakás helyezhető el,
 - ha a telek területe a 3000 m²-t meghaladja, két fő rendeltetésű épület, s legfeljebb 4 lakás helyezhető el.

20. Falusias lakóterület

- 24.5** (1) Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel jelölt építési övezet, mely lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Falusias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- lakó;
 - mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági;
 - kereskedelmi, szolgáltató;
 - szálláshely jellegű;
 - igazgatási, iroda;
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - kulturális, közösségi szórakoztató;
 - sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Falusias lakóterület építési övezeteinek telkein épület csak részleges közművesítettség rendelkezésre állása helyezhető el, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.
- (4) Falusias lakóterület építési övezeteinek telkein legfeljebb 2 lakás helyezhető el.
- (5) Lf-1 építési övezetben
- az 1200 m²-t meg nem haladó méretű telkeken kizárólag egy fő rendeltetésű épület,

b) az 1200 m²-t meghaladó méretű telkeken két fő rendeltetésű épület helyezhető el.

21. Településközpont terület

- 25.§** (1) A településközpont terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) Településközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- lakó;
 - igazgatási, iroda;
 - kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - kulturális, közösségi szórakoztató;
 - sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Településközpont terület építési övezeteinek telkein épület csak részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.
- (4) Településközpont terület építési övezeteinek telkein kizárólag 1 lakó rendeltetésű épület helyezhető el.
- (5) Vt-2 építési övezetben a beépítési mód oldalhatáron álló. Amennyiben a kialakult beépítési mód ettől eltérő, úgy az építési hely a kialakult beépítési módhoz igazodva szabadon megválasztható a telepítési távolság betartásával.
- (6) Vt-2 építési övezetben templom esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 9,0 m.

22. Kereskedelmi, szolgáltató terület

- 26.§** (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület a Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
 - kereskedelmi, szolgáltató;
 - a gazdasági tevékenységet kiszolgáló iroda;
 - gazdasági tevékenységi célú épületen belül tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó;
- rendeltetési egységet tartalmazhat
- (3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek telkein épület csak részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.
- (4) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek telkein legfeljebb 1 lakó rendeltetési egység helyezhető el.

23. Különleges terület – turisztikai terület

- 27.§** (1) Különleges terület - turisztikai terület a Szabályozási terven K-Tur jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a turizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

- (2) Különleges terület - turisztikai terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) turisztikai;
 - b) szállás jellegű;
 - c) a turisztikai tevékenységet kiszolgáló
 - ca) oktatási;
 - cb) kereskedelmi, szolgáltató;
 - cc) sport
 - d) a tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó; rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Különleges terület – turisztikai terület építési övezeteinek telkein épület csak részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötvé történik.
- (4) Különleges terület – turisztikai terület építési övezeteiben lakó rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 30%-án helyezhető el.

24. Különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület

- 28.§** (1) Különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület a Szabályozási terven K-Mű jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a mezőgazdasági növénytermesztést, -tárolást, -feldolgozást, a nagyüzemi állattartást szolgáló épületek és az ezekkel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) növénytermesztéshez, -tároláshoz, -feldolgozáshoz kapcsolódó;
 - b) nagyüzemi állattartó, állattenyésztő;
 - c) egyéb mezőgazdasági;
 - d) a mezőgazdasági tevékenységet kiszolgáló
 - da) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó;
 - db) turisztikai,
 - dc) szállás,
 - e) a tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteinek telkein épület csak részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (4) Különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteiben lakó és szállás rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 30%-án helyezhető el.

25. Különleges terület – vízgazdálkodási terület

- 29.§** Különleges terület – vízgazdálkodási terület a Szabályozási terven K-Vg jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a vízgazdálkodáshoz, árvízvédelemhez kapcsolódó létesítmények és az ezeket kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

V. Fejezet
A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

26. A beépítésre nem szánt területek

30.§ (1) A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé tartoznak:

- | | |
|--|-----------|
| a) Zöldterület | |
| aa) Közkert | (Zkk) |
| b) Erdőterület | |
| ba) Védelmi | (Ev) |
| bb) Gazdasági rendeltetésű | (Eg) |
| bc) Közjóléti rendeltetésű | (Ek) |
| c) Mezőgazdasági terület | |
| ca) Általános mezőgazdasági terület | (Má) |
| cb) Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület | (Má-Korl) |
| cc) Kertes mezőgazdasági terület | (Mk) |
| d) Vízgazdálkodási terület | (V) |
| da) Vízfelszín | (Vf) |
| db) Vízbeszerezési terület | (Vb) |
| dc) Völgyzáró gát | (Vg) |
| e) Különleges beépítésre nem szánt terület | |
| ea) Sportterület | (Kb-Sp) |
| eb) Lovassport terület | (Kb-Lsp) |
| ec) Turisztikai terület | (Kb-Tur) |
| ed) Temető | (Kb-T) |
| f) Közúti közlekedési terület | (KÖu) |

(2) Az övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

27. Zöldterület

31.§ (1) Zöldterület a Szabályozási terven Zkk jellel jelölt közkert övezet, amely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, a testedzést szolgáló közterület.

(2) Zkk övezetben épület nem helyezhető el.

(3) Zkk övezet telkein a zöldterület legalább 70%-át növényzettel fedetten kell kialakítani és megőrizni.

28. Védelmi erdőterület

32.§ (1) A védelmi erdőterület a Szabályozási terven Ev jellel jelölt terület, amely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.

(2) Ev övezetben épület nem helyezhető el.

29. Gazdasági rendeltetésű erdőterület

- 33.§** (1) A gazdasági rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven Eg jellel jelölt terület, amelyen a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek előállításának és hasznosításának.
- (2) Gazdasági erdőterület övezetben elhelyezhető fő rendeltetésű épület kizárólag erdő- és vadgazdálkodási rendeltetési egységet tartalmazhat.

30. Közjóléti rendeltetésű erdőterület

- 34.§** (1) A közjóléti rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven Ek jellel jelölt, egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló erdőterület.
- (2) Közjóléti rendeltetésű erdőterület övezetében elhelyezhető fő rendeltetésű épület
- erdő- és vadgazdálkodási célú, ahhoz kapcsolódó,
 - kereskedelmi, szolgáltató,
 - vendéglátó,
 - szálláshely szolgáltató,
 - sportoláshoz kapcsolódó
- rendeltetési egységet tartalmazhat.

31. Általános mezőgazdasági terület

- 35.§** (1) Az általános mezőgazdasági terület a szabályozási terven Má jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, a legelő- és gyepgazdálkodás, az állattartás, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.
- (2) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület
- növénytermesztéshez kapcsolódó;
 - állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;
 - az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben birtokközpont nem alakítható ki.
- (4) Mál övezetben elhelyezhető fő rendeltetésű épület kizárólag növénytermesztéshez kapcsolódó, valamint az ehhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (5) Mál övezetben épület nem helyezhető el.

32. Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület

- 36.§** (1) A korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület a szabályozási terven Mál-Korl jellel jelölt övezet elsősorban a legelő- és gyepgazdálkodás végzésére szolgáló terület, amelynek kiemelt védelme elsődleges.
- (2) Mál-Korl1 övezet telkein építmény – a (3) bekezdésben foglaltak kivételével - nem helyezhető el.

- (3) Má-Kor11 övezet telkein a Szabályozási terven jelölt Záporthározó területével érintett telekrészein kizárólag az árvízvédelemhez kapcsolódó műtárgy helyezhető el, egyéb építmény nem építhető.

33. Kertes mezőgazdasági terület

- 37.§** (1) A kertes mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk jellel jelölt, a kisüzemi jellegű termelést, saját ellátást biztosító, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló terület.
- (2) Kertes mezőgazdasági terület övezetében elhelyezhető fő rendeltetésű épület
- a) kertészeti termelés;
 - b) szőlő- és gyümölcsstermesztéshez kapcsolódó;
 - c) az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító;
- rendeltetési egységet tartalmazhat.

34. Vízgazdálkodási terület

- 38.§** (1) A Szabályozási terven Vf jellel jelölt övezet az álló- és folyóvizek, öntöző, és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja.
- (2) A Szabályozási terven Vb jellel jelölt övezet a vízbeszerezési területek, vízkivételi helyek területe, amely területbe a települési vízműkutak, víztározók, és egyéb vízművek területe tartozik.
- (3) A Szabályozási terven Vg jellel jelölt övezet az árvízvédelemhez kapcsolódó völgyzáró gát területe.
- (4) Vf és Vb övezetek telkein kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmény helyezhető el.
- (5) Vg övezetben épület nem, csak vízgazdálkodáshoz és árvízvédelemhez kapcsolódó műtárgy helyezhető el.
- (6) A vízfolyások mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó.

35. Különleges beépítésre nem szánt terület – sportterület

- 39.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - sportterület a Szabályozási terven Kb-Sp jellel jelölt övezet, amely elsősorban sportlétesítmények, sportpályák és azok kiszolgáló építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület – sportterület övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület
- a) sport;
 - b) sportépítményeket kiszolgáló
- rendeltetési egységet tartalmazhat.

36. Különleges beépítésre nem szánt terület – lovassport terület

- 40.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület – lovassport terület a Szabályozási terven Kb-Lsp jellel szabályozott övezet, amely elsősorban a lótarthoz kapcsolódó építmények, vendéglátó- és szálláshely szolgáltató épületek, valamint idegenforgalmi, bemutató és oktatási épületek elhelyezésére szolgál.

- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - lovassport terület övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület
- a) állattartó;
 - b) a lovassport tevékenységet kiszolgáló
 - ba) turisztikai, oktatási
 - bb) vendéglátó;
 - bc) szállás;
 - c) a tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Különleges beépítésre nem szánt terület - lovassport terület övezeteiben lakó rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 30%-án helyezhető el.

37. Különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai terület

- 41.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai terület a Szabályozási terven Kb-Tur jellel szabályozott övezet, amely elsősorban a turizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület
- a) turisztikai;
 - b) a turizmushoz kapcsolódó
 - ba) kereskedelmi, szolgáltató;
 - bb) vendéglátó;
 - bc) szállás jellegű;
 - bd) sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.

38. Különleges beépítésre nem szánt terület – temető

- 42.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető a Szabályozási terven Kb-T jellel jelölt övezet, amely a temetkezés, a temetkezés kegyeleti építményei, és kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kb-T övezetben harangtorony, harangláb építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető.

39. Közlekedési terület

- 43.§** (1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a KÖu (közúti) jellel jelölt övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű és hírközlés létesítményeinek, valamint utcabútorok, helyezhetők el, utcafásítás végezhető.
- (3) KÖu övezetben épület nem helyezhető el.

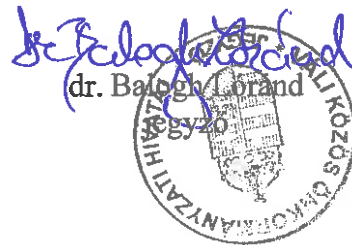
40. Záró rendelkezések

44.§ (1) A rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

(2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a Kajászó község helyi építési szabályzatáról szóló 9/2005. (VI.8.) önkormányzati rendelet hatályát veszti.



Kihirdetve:
Kajászó, 2019. augusztus 14.





Építési övezetek és övezetek telekalakítási és beépítési előírásai**Kertvárosias lakóterület**

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lke-1	SZ	800	18	20	5,0	60
Lke-2	SZ	1000	18	20	5,5	60

SZ szabadon álló

Falusias lakóterület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lf-1	O	800	16	30	5,0	50

O oldalhatáron álló

Településközpont terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Vt-1	O	800	16	30	5,0	50
Vt-2	O	800	16	30	5,5	40

O oldalhatáron álló

Kereskedelmi, szolgáltató terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Gksz-1	SZ	3000	30	20	6,0	30
Gksz-2	SZ	3000	30	30	6,0	30
Gksz-3	SZ	5000	30	40	7,5	30

SZ szabadon álló

Különleges terület - Turisztikai terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-Tur1	SZ	2000	30	30	6,0	40
K-Tur2	SZ	5000	50	20	7,5	50

SZ szabadon álló

Különleges terület - Mezőgazdasági üzemi terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-Mü1	SZ	10 000	60	15	9,0	40

SZ szabadon álló

Különleges terület - Vízgazdálkodási terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-Vg	SZ	1500	20	10	5,0	70

SZ szabadon álló

Övezetek telekalakítási és beépítési előírásai

1	A Övezet jele	B A beépíthető telek megengedett legkisebb területe (m ²)	C Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	D Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	F Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2	Eg	30 000	0,5	-	4,5
3	Ek	30 000	5	-	4,5
4	Má1	3000	5	-	6,0
5	Má2	3000	5	-	6,0
6	Má3	8000	3	-	6,0
7	Mk1	1000	3	-	4,5
8	Vf	-	2	-	-
9	Vb	-	2	-	-
10	Kb-Tur1	5000	10	-	4,5
11	Kb-Sp1	5000	2	70	6,0
12	Kb-Lsp1	10 000	5	-	6,0
13	Kb-T	-	5	-	4,5