

# KAJÁSZÓ



## Településrendezési eszközök felülvizsgálata

Településszerkezeti terv elfogadva a 148/2019.(VIII.13.) Kt. számú határozattal  
Helyi építési szabályzat jóváhagyva a 9/2019. (VIII.14.) önkormányzati rendelettel  
2019. augusztus

**Völgzugoly Műhely Kft.**

# KAJÁSZÓ

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Településszerkezeti terv  
elfogadva a 148/2019.(VIII.13.) Kt. számú határozattal  
Helyi építési szabályzat  
jóváhagyva a 9/2019. (VIII.14.) önkormányzati rendelettel



**Megbízó**  
**Kajászó Község Önkormányzata**  
Mohácsi Györgyné polgármester  
2472 Kajászó, Rákóczi u. 71.  
Tel.: +36-22-455-528

**Tervező**  
**Völgyzugoly Műhely Kft.**  
2083 Solymár, Bimbó u. 20.  
Tel.: 1-439-0491, 70-938-3221, 20-9138-575,  
[www.vzm.hu](http://www.vzm.hu), [vzm@vzm.hu](mailto:vzm@vzm.hu)



2019. augusztus  
VZM 1369/16  
Kajászó\_jovahagyott\_190814



## Aláírólap

|  |   |   |
|--|---|---|
| <b>Településrendezés</b>                 | <b>Ferik Tünde</b><br>vezető településrendező tervező<br>TT/1 13-1259   |    |
|  | <b>Bérczi Szabolcs</b><br>okl. településmérnök TT 13-1411<br>okl. környezetgazdálkodási agrármérnök                                   |    |
|  | <b>Végh Anna</b><br>okl. településmérnök  |    |
| <b>Tájrendezés,<br/>környezetvédelem</b> | <b>Kéthelyi Márton</b><br>okl. tájépítésmérnök, tájvédelmi<br>szakértő TK 01-5282   |    |
|  | <b>Ronyecz Zsófia</b> - okl. tájépítésmérnök  |    |
| <b>Közlekedés</b>                        | <b>Tóth Attila</b><br>okl. építőmérnök (K1d-1 01-10559) (TP-<br>Terv Kft.)  |    |
| <b>Közművek</b>                          | <b>Bíró Attila</b> , okl. építőmérnök<br>(MK 01-2456) (InfraPlan Kft.)  |   |
|  | <b>Hanczár Zsoltné</b><br>okl. gépészmérnök (MK: 01-2418)<br>okl. városépítési-városüzemeltetési<br>szakmérnök<br>(KÉSZ Tervező Kft.) |  |
| <b>Régészet</b>                          | <b>Belényesy Károly</b> - régész,<br>örökségvédelmi szakértő (15-016)   |  |

## TARTALOM

|  |           |
|--|-----------|
| <b>TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV</b> -----  | <b>7</b>  |
| <b>148/2019. (VIII.13.) HATÁROZAT 1. MELLÉKLETE: SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA</b> ----- | <b>9</b>  |
| <b>1. TELEPÜLÉSSZERKEZET-TÁJSZERKEZET</b> -----                                    | <b>10</b> |
| <b>2. BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS</b> -----  | <b>11</b> |
| <b>3. TERÜLETFELHASZNÁLÁS</b> -----  | <b>12</b> |
| 3.1. AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÉS JELLEMZŐIK-----                     | 12        |
| 3.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK-----   | 13        |
| 3.2.1. Lakóterület-----  | 13        |
| 3.2.2. Vegyes terület-----   | 13        |
| 3.2.3. Gazdasági terület-----  | 13        |
| 3.2.4. Különleges területek-----   | 14        |
| 3.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK-----   | 14        |
| 3.3.1. Közlekedési és közműterület-----  | 14        |
| 3.3.2. Zöldterület - közkert-----  | 14        |
| 3.3.3. Erdőterületek-----  | 14        |
| 3.3.4. Mezőgazdasági területek-----  | 15        |
| 3.3.5. Vízgazdálkodási terület-----  | 15        |
| 3.3.6. Különleges beépítésre nem szánt terület-----                                | 16        |
| <b>4. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER</b> -----  | <b>17</b> |
| <b>5. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM</b> -----                                    | <b>17</b> |
| 5.1. TÁJRENDEZÉS-----  | 17        |
| 5.2. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM-----   | 17        |
| <b>6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM</b> -----   | <b>19</b> |
| 6.1. HELYI VÉDELEM-----  | 19        |
| 6.2. RÉGÉSZETI LELŐHELYEK-----   | 19        |
| <b>7. KÖZLEKEDÉS</b> -----   | <b>20</b> |
| 7.1. KÖZÚTHÁLÓZAT-----   | 20        |
| 7.1.1. Térségi kapcsolatok-----  | 20        |
| 7.1.2. Települési gyűjtőutak-----  | 20        |
| 7.1.3. Települési kiszolgálóutak-----  | 20        |
| 7.2. KÖZÚTI CSOMÓPONTOK-----   | 20        |
| 7.3. VASÚTI KÖZLEKEDÉS-----  | 21        |
| 7.4. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS-----  | 21        |
| 7.5. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS-----   | 21        |
| 7.6. PARKOLÁS-----   | 21        |
| 7.7. GYALOGOS ÚTVONALAK-----   | 21        |
| <b>8. KÖZMŰELLÁTÁS</b> -----   | <b>22</b> |
| 8.1. VÍZI KÖZMŰVEK-----  | 22        |
| 8.2. ENERGIÁKÖZMŰVEK-----  | 22        |
| 8.3. MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK-----   | 23        |
| 8.4. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS-----   | 23        |
| 8.5. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK KÖZMŰJAVASLATA-----                            | 24        |
| <b>9. KÖRNYEZETVÉDELEM</b> -----   | <b>28</b> |
| 9.1. A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELEM-----                          | 28        |
| 9.2. A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME-----   | 28        |
| 9.3. HULLADÉKKEZELÉS-----  | 28        |
| 9.4. ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELEM-----   | 29        |
| <b>10. VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK</b> -----                          | <b>29</b> |
| 10.1. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE-----                                      | 29        |
| 10.2. KÖZMŰTERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE ÉS VÉDŐSÁVJA-----                                | 29        |

|  |           |
|--|-----------|
| 10.3. EGYÉB VÉDŐTERÜLETEK, KORLÁTOZÁSOK -----  | 29        |
| <b>148/2019. (VIII.13.) HATÁROZAT 2. MELLÉKLETE: VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK) -----</b>        | <b>30</b> |
| <b>148/2019. (VIII.13.) HATÁROZAT 3. MELLÉKLETE: TERÜLETI MÉRLEG -----</b>                                 | <b>33</b> |
| <b>148/2019.(VIII.13.) HATÁROZAT 4. MELLÉKLETE: TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA -----</b> | <b>34</b> |
| <b>1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS -----</b>  | <b>34</b> |
| <b>2. TÉRSÉGI ÖVEZETEK -----</b>   | <b>34</b> |
| 2.1. ORSZÁGOS ÖVEZETEK -----   | 34        |
| 2.2. MEGYEI ÖVEZETEK -----   | 35        |
| <b>148/2019. (VIII.13.) HATÁROZAT 5. MELLÉKLETE: A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE -----</b>   | <b>36</b> |
| <b>HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT -----</b>  | <b>38</b> |
| <b>I. FEJEZET -----</b>  | <b>39</b> |
| <b>ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK -----</b>   | <b>39</b> |
| 1. A SZABÁLYZAT HATÁLYA -----  | 39        |
| 2. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK -----   | 39        |
| 3. A SZABÁLYOZÁSI TERV ELEMEINEK ALKALMAZÁSA -----   | 40        |
| 4. A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK -----                                     | 40        |
| 5. A KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK -----   | 40        |
| 6. A VÉDŐTERÜLETEKRE ÉS VÉDŐTÁVOLSÁGOKRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK -----   | 41        |
| 7. A TELEKALKÍTÁS -----  | 41        |
| <b>II. FEJEZET -----</b>   | <b>41</b> |
| <b>KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰELLÁTÁS ÉS HÍRKÖZLÉS -----</b>   | <b>41</b> |
| 8. KÖZLEKEDÉS, PARKOLÁS -----  | 41        |
| 9. A KÖZMŰELLÁTÁS ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI -----  | 41        |
| 10. A KÖZMŰVESÍTÉS MÉRTÉKÉNEK ELŐÍRÁSA -----   | 41        |
| 11. VÍZELLÁTÁS, SZENNYVÍZELVEZETÉS -----   | 42        |
| 12. A FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS ÉS CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS -----  | 42        |
| 13. ENERGIAELLÁTÁS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS -----   | 42        |
| <b>III. FEJEZET -----</b>  | <b>44</b> |
| <b>ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI -----</b>  | <b>44</b> |
| 14. AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI -----   | 44        |
| 15. A TEREPRENDEZÉSRE, RÉZSÚ, TÁMFAL KERÍTÉS ÉPÍTÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK -----                           | 44        |
| 16. A BEÉPÍTÉSI MÓD ÉS AZ ÉPÍTÉSI HELY -----   | 44        |
| 17. MELLÉKÉPÜLETEK ÉS EGYES MELLÉKÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE -----   | 45        |
| <b>IV. FEJEZET -----</b>   | <b>46</b> |
| <b>A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK -----</b>  | <b>46</b> |
| 18. A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK -----   | 46        |
| 19. KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET -----   | 46        |
| 20. FALUSIAS LAKÓTERÜLET -----   | 46        |
| 21. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET -----   | 47        |
| 22. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET -----  | 47        |
| 23. KÜLÖNLEGES TERÜLET - TURISZTIKAI TERÜLET -----   | 47        |
| 24. KÜLÖNLEGES TERÜLET - MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET -----   | 48        |
| 25. KÜLÖNLEGES TERÜLET - VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET -----   | 48        |
| <b>V. FEJEZET -----</b>  | <b>49</b> |
| <b>A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK -----</b>  | <b>49</b> |
| 26. A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK -----   | 49        |
| 27. ZÖLDTERÜLET -----  | 49        |

|   |   |           |
|---|---|-----------|
| 28.   | VÉDELMI ERDŐTERÜLET -----   | 49        |
| 29.   | GAZDASÁGI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLET -----                            | 49        |
| 30.   | KÖZJÓLÉTI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLET -----                            | 49        |
| 31.   | ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET -----                               | 50        |
| 32.   | KORLÁTOZOTT HASZNOSÍTÁSÚ ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET -----      | 50        |
| 33.   | KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET -----                                  | 50        |
| 34.   | VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET-----  | 50        |
| 35.   | KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - SPORTTERÜLET -----        | 50        |
| 36.   | KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - LOVASSPORT TERÜLET -----  | 51        |
| 37.   | KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - TURISZTIKAI TERÜLET ----- | 51        |
| 38.   | KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - TEMETŐ-----               | 51        |
| 39.   | KÖZLEKEDÉSI TERÜLET-----  | 51        |
| 40.   | ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK -----  | 51        |
| <b>MELLÉKLETEK-----</b>   |   | <b>53</b> |
| <b>1. MELLÉKLET A 9/2019. (VIII.14.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ -----</b>      |   | <b>53</b> |
| <b>SZABÁLYOZÁSI TERV -----</b>  |   | <b>53</b> |
| <b>2. MELLÉKLET A 9/2019. (VIII.14.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ -----</b>      |   | <b>53</b> |
| <b>ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK TELEKALKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAI-----</b> |   | <b>53</b> |

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**



## HATÁROZAT TERVEZET

Kajászó község Önkormányzata Képviselő-testületének  
148/2019. (VIII.13.) Kt. számú határozata  
Kajászó község Településszerkezeti Tervének megállapításáról

Kajászó község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontja alapján Kajászó község Településszerkezeti Tervét jelen határozat 1-6. melléklete szerint állapítja meg.

### A Településszerkezeti Terv

1. melléklete a szerkezeti terv leírása,
2. melléklete a változások,
3. melléklete a település területi mérlege,
4. melléklete a területrendezési tervvel való összhang igazolása,
5. melléklete a biológiai aktivitásérték számítás eredménye,
6. melléklete a szerkezeti tervlap

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a településszerkezeti terv nyilvánosságáról, az elfogadott településrendezési eszközt küldje meg az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak és az eljárásban résztvevő államigazgatási szerveknek, valamint a partnerségi egyeztetés szabályai szerint tájékoztassa a partnereket.

A Településszerkezeti Terv hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Kajászó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2014-ben, 2016-ban és 2018-ban módosított 36/2005. (VI.08.) számú határozatával elfogadott Településszerkezeti terve.

Határidő: Folyamatos

Felelős: Mohácsi Györgyné polgármester

Kajászó, 2019.....

.....

polgármester

## 148/2019. (VIII.13.) HATÁROZAT 1. MELLÉKLETE: SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

### A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ALKALMAZÁSÁNAK SZABÁLYAI

A szerkezeti tervlapon az egyes területrészek felhasználási módja, továbbá a vonalas szerkezeti elemek kerültek feltüntetésre. A gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak nem kaptak önálló jelölést, azonban a környező területfelhasználások folyamatosága ezen közlekedési célú közterületek területénél megszakad.

A területi mérleg és a beépítési sűrűség számítása során az önálló kategóriába nem sorolt közterületet (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utat) annak felező vonaláig kell az érintett szomszédos területfelhasználási egységekhez hozzászámítani.

Az önálló kategóriába nem sorolt közterületek (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak) megszüntetése, valamint új utak kialakítása esetén a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.

A településszerkezeti terv a fejlesztési lehetőségek változásával járó, szerkezeti jelentőségű területeket általánosan **fejlesztési területeknek** nevezi. A fejlesztési területek az alábbi kategóriákba sorolhatók:

1. Az olyan változás előtt álló területek, melyek a valóságban még jellemzően nem épültek be, de a településszerkezeti terv beépítésre szánt területfelhasználási egységbe sorolja őket, a **beépítésre szánt, nem beépített területek**. Ezek a területek képezik a település területi fejlesztési tartalékát, amely a település összefüggő, szerkezeti léptékben meghatározó, a valóságban még jellemzően nem beépített, de beépíthető területet jelenti.
2. Azok az átalakulás, változás előtt álló területek, melyek a korábban hatályos településszerkezeti tervhez képest új területfelhasználási egységbe kerülnek, a **változással érintett területek**. Ezek a területek mutatják a település fejlesztési irányainak változását. A területfelhasználási egységek változása történhet beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területbe való átsorolásként, beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe való átsorolásként, beépítésre szánt területeken vagy beépítésre nem szánt területeken belül történő átsorolásként.

Kajászó község településszerkezeti tervének alapját a 36/2005. (VI.08.) számú határozattal elfogadott településszerkezeti terv jelenti, s a változások e tervhez képest jelennek meg jelen településszerkezeti tervben.

## 1. TELEPÜLÉSSZERKEZET-TÁJSZERKEZET

Kajászó szerkezetét a Váli-víz és az északkelet-délnyugati irányú völgy domborzati viszonyai alkotta sajátos H alakú településszerkezet jellemzi. A település közigazgatási területét a főutca (Rákóczi utca) és a Tordas, valamint Pázmánd felé vezető településközi utak tagolják. A községen áthaladó M7-es autópálya csupán kis szakaszon érinti Kajászó külterületét, így szerkezeti jelentőséggel nem bír.

A település központi magja a Rákóczi utca középső szakaszán alakult ki, ahol a fontosabb intézmények csoportosulnak. A település belterülete homogén képet mutat, a lakóterületek és a településközponti intézmények között nincs éles határ. A Rákóczi utcára merőlegesen épült ki a Váli-víz és a fő utca közötti terület feltárását szolgáló Kossuth Lajos utca. A két utca találkozásánál jött létre a település egyik alközpontja az I. világháborús emlékparkkal. A község fő tengelyének a Rákóczi utca, Kossuth utca, illetve a Kossuth utcáról nyíló Köztársaság utca és Bocskai utca tekinthető.

Kajászon a kialakult tájhasználatot a domborzati és a vízrajzi adottságok alakították: a sík, jó minőségű termőföldeken a szántó az uralkodó területhasználat, a külterületen foltokban erdőterületek fekszenek, amelyek jellemzően védelmi rendeltetésűek.

A település jelenlegi szerkezetének és további fejlődésének legmeghatározóbb vonalas elemei:

- Váli-víz;
- M7 autópálya;
- 8111. j. Baracska - Alcsútdoboz mellékút;
- Kápolnásnyék - Nagykanizsa DN 200-as nagynyomású szállítóvezeték;
- Baracska-Felcsút DN 200-as KPE nagy-középnomású vezeték.

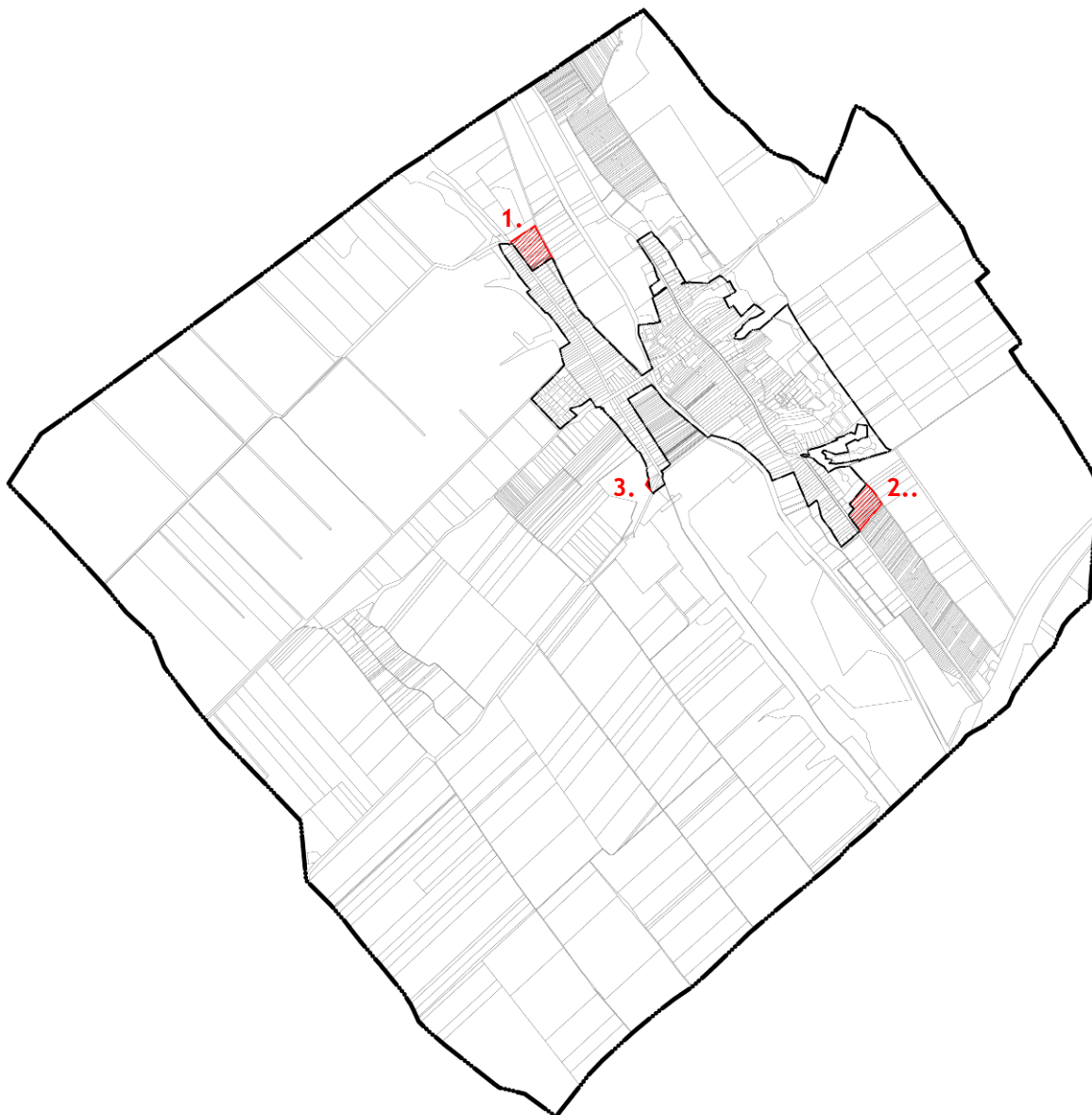
Szerkezeti jelentőségű funkcionális és területhasználati egységek:

- belterületi településrészek lakóterületi túlsúlya;
- a településmagban koncentrálódó intézmények (Községháza, egészségház, Mindenki Galériája, Művelődési ház);
- gazdasági területek a település északi határában a Rákóczi utca mentén;
- Biofarm Lovarda területe a belterülettől délre;
- a szántóterületek túlsúlya a külterületen;
- elszórt erdőfoltok a kül- és belterületen egyaránt;
- jellemzően kiskertes művelésű és szőlővel betelepített területek Alsó- és Felső-Páskom területén;
- halastavak a belterülettől délkeletre a Váli-víz mentén.

## 2. BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS

Belterülethatár módosítható a szerkezeti tervlapon meghatározottak szerint az alábbi területeken:

1. A Váli-víztől nyugatra, a Bocskai utca keleti oldalán lévő terület,
2. A belterület délkeleti határában, a Rákóczi utca bevezető szakaszának keleti oldalán,
3. A település belterületének délnyugati határában lévő terület.



### 3. TERÜLET FELHASZNÁLÁS

#### 3.1. AZ EGYES TERÜLET FELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÉS JELLEMZŐIK

| BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK |                                  |  |                                    |
|----------------------------|----------------------------------|--|------------------------------------|
|                            | Területfelhasználási egység      | Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség | Közművesítettség minimális mértéke |
| <b>Lakóterület</b>         |                                  |  |                                    |
| Lke                        | Kertvárosias lakóterület         | 0,6                                      | részleges                          |
| Lf                         | Falusias lakóterület             | 0,5                                      | részleges                          |
| <b>Vegyes terület</b>      |                                  |  |                                    |
| Vt                         | Településközpont terület         | 2,4                                      | részleges                          |
| <b>Gazdasági terület</b>   |                                  |  |                                    |
| Gksz                       | Kereskedelmi szolgáltató terület | 2,0                                      | részleges                          |
| <b>Különleges terület</b>  |                                  |  |                                    |
| K-Tur                      | Turisztikai terület              | 2,0                                      | részleges                          |
| K-Mü                       | Mezőgazdasági üzemi terület      | 2,0                                      | részleges                          |
| K-Vg                       | Vízgazdálkodási terület          | 2,0                                      | részleges                          |

| BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK                 |  |
|--|--|
| Közlekedési és közműterület                    |  |
| KÖu  | Közúti közlekedési terület                               |
| <b>Zöldterület</b>                             |  |
| Zkk  | Közkert  |
| <b>Erdőterület</b>                             |  |
| Ev   | Védelmi erdőterület                                      |
| Ek   | Közjóléti rendeltetésű erdőterület                       |
| Eg   | Gazdasági rendeltetésű erdőterület                       |
| <b>Mezőgazdasági terület</b>                   |  |
| Má-korl  | Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület |
| Mk   | Kertes mezőgazdasági terület                             |
| Má   | Általános mezőgazdasági terület                          |
| <b>Vízgazdálkodási terület</b>                 |  |
| V  | Vízgazdálkodási terület                                  |
| <b>Különleges beépítésre nem szánt terület</b> |  |
| Kb-Sp  | Sportterület   |
| Kb-Lsp   | Lovassport terület                                       |
| Kb-Tur   | Turisztikai terület                                      |
| Kb-T   | Temető terület   |

## 3.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

*Azok a beépített és további beépítésre kijelölt területek, amelyen belüli építési övezetekben az építési telek megengedett beépítettsége legalább 10%.*

### 3.2.1. LAKÓTERÜLET

#### 3.2.1.1. Kertvárosias lakóterület (Lke)

*A terület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.*

Beépítésre szánt, nem beépített kertvárosias lakóterület:

- Kossuth Lajos utca nyugati végében és a belterület keleti határában lévő területek.
- A Rákóczi utca és a Budai út keleti végén lévő tartalék lakóterületek

#### 3.2.1.2. Falusias lakóterület (Lf)

*A terület lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.*

Falusias lakóterület területfelhasználási egységbe tartozik Kajászó lakóterületeinek döntő többsége.

Beépítésre szánt, nem beépített falusias lakóterület:

- A Bocskai utca északi végén lévő területek

### 3.2.2. VEGYES TERÜLET

#### 3.2.2.1. Településközpont terület (Vt)

*A terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.*

Településközpont terület területfelhasználási egységbe tartozik a Rákóczi utca középső szakaszán koncentráló intézmények környezete:

- a Rákóczi utca középső szakaszán, a községháza és egészségház,
- a Rákóczi utca és a Budai utca találkozásánál lévő művelődési ház,
- a református templom és a galéria épülete a Rákóczi utca és a Szentpéter utca kereszteződésénél,
- a posta, az I. világháborús emlékmű a Rákóczi utca és a Kossuth utca találkozásánál.

#### 3.2.3. GAZDASÁGI TERÜLET

##### 3.2.3.1. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

*A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.*

Kajászó külterületén kereskedelmi, szolgáltató terület:

- a település déli határában, az M7-es autópálya mentén lévő New Garden, M7 Kertészet üzlete, valamint az OMV üzemanyag-töltő állomása és a Gemini Vendéglő Önkiszolgáló étterem területe.

Kereskedelmi, szolgáltató terület a település belterületén:

- a Rákóczi utca északi végében, az utca két oldalán található Lonkai kő-kert és Jován Kft,
- a Robinia Group Kft. telephelye a település északi határában a Rákóczi utca mentén,
- a Köztársaság utca déli végén lévő gazdasági területek.

Beépítésre szánt, nem beépített kereskedelmi, szolgáltató terület:

- A Rákóczi utca északi oldalán, a 8111. j út és a Felső-Páskomi gyümölcsös közötti terület.

### 3.2.4. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

*A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetése miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.*

#### 3.2.4.1. Különleges terület - Turisztikai terület (K-Tur)

*A terület főként a turisztikai és szabadidős tevékenységet kiszolgáló építmények, továbbá szállásépületek elhelyezésére szolgál.*

Különleges turisztikai terület a település belterületének északi határában, a Rákóczi utcáról nyíló útról elérhető egykori kastély, ma Vabrik Bor-Udvarház területe.

Beépítésre szánt, nem beépített különleges terület:

- A belterület keleti határán fekvő turisztikai terület

#### 3.2.4.2. Különleges terület - Mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)

*A terület elsősorban mezőgazdasági növénytermesztés, -tárolás, -feldolgozás, nagyüzemi állattartás, állattenyésztés céljára alkalmas építmények elhelyezésére szolgál.*

Különleges mezőgazdasági üzemi terület Köztársaság utca déli végéről nyíló Biofarm Lovarda területe.

#### 3.2.4.3. Különleges terület - Különleges vízgazdálkodási terület (K-Vg)

*A terület elsősorban a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítményeinek elhelyezésére szolgál.*

Különleges vízgazdálkodási terület a halastavak melletti gátórház területe.

## 3.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

*Beépítésre nem szánt területek azok, amelyeken belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 10 %.*

### 3.3.1. KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET

*A közlekedési terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.*

A közlekedési infrastruktúra elemek részletes ismertetését a 7. fejezet tartalmazza.

#### 3.3.1.1. Közúti közlekedési terület (Köu)

Kajászó területén közúti közlekedési terület:

- M7 autópálya
- 8111. j. Baracska - Alcsútdoboz mellékút

#### 3.3.2. ZÖLDTERÜLET - KÖZKERT

*Olyan állandóan növényzettel fedett közterület, mely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét pihenést, kapcsolódást szolgálja. A zöldterületek a település lakosságának pihenési, játék és mozgás igényét szolgáló, továbbá a környezet minőségét javító, településesztétikai értékű, növényzettel fedett közhasználatú területek, és az ehhez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgálnak.*

##### 3.3.2.1. Közkert (Zkk)

*Közkert: 1 ha-nál kisebb területű és legalább 15 m oldalméretű, közterületi zöldterület.*

Kajászó közigazgatási területén zöldterület - közkert:

- a sportpálya mögött lévő zöldterület.

#### 3.3.3. ERDŐTERÜLETEK

*Erdőnek a fás növényekből és társult élőlényekből kialakult életközösséget tekintjük, területfelhasználás szempontjából erdőterületeknek az erdő által elfoglalt 1500 m<sup>2</sup> vagy annál nagyobb kiterjedésű földterületet tekintjük a benne található nyiladékokkal együtt, valamint az erdőtelepítésre tervezett területeket. Erdőnek*

minősül a meghatározott terület akkor is, ha átmenetileg a faállomány vagy az életközösség más eleme hiányzik.

### 3.3.3.1. Védelmi erdőterület (Ev)

Védelmi erdőterület elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.

Kajászó területén védelmi erdőterület:

- az M7 autópálya melletti véderdő sávok,
- a belterület keleti oldala mentén húzódó erdőterületek,
- a Rákóczi utca menti lakóterületeket keletről határoló erdőterület,
- a halastavak nyugati oldalán húzódó erdősáv,
- a közigazgatási terület nyugati részén húzódó mezővédő erdősávok.

### 3.3.3.2. Közjóléti rendeltetésű erdőterület (Ek)

Közjóléti rendeltetésű erdőterület egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló erdőterület, ami a terület rendeltetésével összefüggő építmények elhelyezésére szolgál.

Kajászó területén közjóléti rendeltetésű erdőterület:

- az Ady Endre utcától északra fekvő erdőterület.

### 3.3.3.3. Gazdasági rendeltetésű erdőterület (Eg)

Gazdasági rendeltetésű erdőterületen a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek előállításának és hasznosításának, ahol a terület a gazdálkodással összefüggő építmények elhelyezésére szolgál.

Kajászó területén gazdasági rendeltetésű erdőterület:

- a közigazgatási terület északi részén, a váli határ mentén fekvő erdőfoltok.

## 3.3.4. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

A mezőgazdasági területek a növénytermesztés és az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozás, tárolás és árusítás építményei elhelyezésére szolgáló területek, ahol a terület rendeltetésével összefüggő építmények elhelyezésére szolgál.

### 3.3.4.1. Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület (Má-Korl)

Kajászó területén korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági területek:

- a Váli-víz és a halastavak környezetében fekvő mezőgazdasági területek.

### 3.3.4.2. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

Kajászó területén kertes mezőgazdasági területek:

- a közigazgatási terület északkeleti részén fekvő Felső-Páskom gyümölcsösei,
- a belterület délkeleti határában elhelyezkedő, Alsó-Páskom zártkerti területei.

### 3.3.4.3. Általános mezőgazdasági terület (Má)

Kajászó területén általános mezőgazdasági területek a belterületet körülvevő, és a külterület nagy részét uraló mezőgazdasági művelés alatt álló területek.

## 3.3.5. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

Vízgazdálkodási terület a folyó- és állóvíz medrek és parti sávjuk, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávjuk, a vízbázisok területe, a hullámtér és az árvédelmi töltések területe. A terület a vízgazdálkodással összefüggő építmények elhelyezésére szolgál.

Kajászó területén vízgazdálkodási terület:

- Váli-víz medre, annak közvetlen környezete, illetve a hozzá kapcsolódó halastavak és horgásztó,
- a 8111 j. út nyugati oldalán, a belterülettől északra fekvő vízművek területei,
- az Ady Endre utca keleti folytatásában a külterületen fekvő vízmű terület.



### 3.3.6. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

*Olyan beépítésre nem szánt területek, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.*

#### 3.3.6.1. Különleges beépítésre nem szánt terület - Sportterület (Kb-Sp)

*A terület elsősorban a sportolás, rekreáció céljára alkalmas építmények elhelyezésére szolgál.*

Különleges beépítésre nem szánt sportterület a Pázmándi utca déli oldalán fekvő sportpálya.

#### 3.3.6.2. Különleges beépítésre nem szánt lovassport terület (Kb-Lsp)

*A terület főként lovassporttal kapcsolatos sport- és szabadidős tevékenységet kiszolgáló építmények elhelyezésére, valamint a területet használók számára szálláshely-szolgáltató-, vendéglátó-, és egyéb turisztikai célú épületek, továbbá állattartó épület (istálló) elhelyezésére szolgál.*

Különleges beépítésre nem szánt lovassport területbe tartozik Robinia Group Kft. telephelye mellett fekvő lovarda területe és a belterülettől északnyugatra fekvő Szentpéterpuszta Lovarda területe.

#### 3.3.6.3. Különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület (Kb-Tur)

*A terület elsősorban a turizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgál.*

Különleges beépítésre nem szánt turisztikai területbe tartozik a település déli részén a Keve Horgásztó mellett húzódó terület.

#### 3.3.6.4. Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető terület (Kb-T)

*A terület elsősorban a temetkezés kegyeleti épületei, s azt kiszolgáló és kiegészítő épületek, valamint templom és egyéb vallási célú épületek elhelyezésére szolgál.*

Kajászó területén különleges beépítésre nem szánt terület - temető terület a Szentpéter utca keleti végén lévő temető és a Rákóczi utca keleti végében lévő zsidó temető területe.

## 4. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

Kajászó területén a zöldfelületi rendszer elemei az alábbiak:

- belterületi zöldterületek
- közlekedési területek zöldfelületei
- magas zöldfelületi arányú intézményterületek, különleges területek (temető terület, sportpálya területe)
- belterületi magas zöldfelületi arányú lakókeretek
- külterületi erdősávok, elszórtan elhelyezkedő erdőfoltok
- a halastavak vízfelülete és környezetük
- a közigazgatási területet keresztülzselő Váli-víz és az azt kísérő természetközeli növényzet

A település zöldfelületi rendszerének bővítése, fejlesztése az alábbi eszközökkel valósítható meg:

- a településrendezési eszközökben kijelölt zöldterületeken minőségi zöldfelületek létrehozása többszintű növényállománnyal, illetve a jelenlegi minőségi zöldfelületek fenntartása
- a vízfolyások partja menti természetközeli növényzav kiszélesítése, pufferterület biztosítása a művelt területek, a belterületi területhasználatok, és a patakok partja között

## 5. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

### 5.1. TÁJRENDEZÉS

A településszerkezeti terv felülvizsgálata során cél a tényleges területhasználathoz leginkább illeszkedő területfelhasználási egységek kijelölése a kajászói tájban, biztosítva a tájszerkezet kialakult állapotának fennmaradását és a jellegzetes tájelemek megőrzését.

A kajászói táj domináns területhasználata a szántó, amit a településszerkezeti terv azáltal biztosít, hogy e területeket általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolja. A szántókat a közigazgatási terület nyugati részén mezővédő erdősávok hálózák be, amelyet a korábbi településszerkezeti terv nem jelölt, ám ezek fennmaradására, megőrzésükre jelen felülvizsgálat kiemelt figyelmet fordít, így védelmi erdőterület besorolást kapnak.

A település tájszerkezetét a Váli-víz és annak völgye jelentős mértékben meghatározza. A vízfolyásnak és környezetének ökológiai szerepe igen jelentős, így a terület jellemzően beépítetlen állapotát, a természeti értékek megőrzését a településszerkezeti terv azáltal biztosítja, hogy a vízfolyást vízgazdálkodási terület, a környező gyepeket és erdőket pedig korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület és védelmi erdőterület területfelhasználási egységbe sorolja.

A település külterületén elszórtan található egy-egy lovarda, az M7-es autópálya mentén kereskedelmi, szolgáltató funkciójú területek, amelyeket a településszerkezeti terv jellegüknek megfelelő különleges, illetve gazdasági terület területfelhasználási egységbe sorol.

A terv új fejlesztési területként a belterület északkeleti határán egy különleges turisztikai területet, a Vál felé vezető 8111 j. közút mentén pedig kereskedelmi, szolgáltató területet jelöl, amelyek várhatóan a táj szerkezetére jelentős hatással nem lesznek majd.

### 5.2. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A táj- és természetvédelmi területek lehatárolását a szerkezeti tervlap tartalmazza a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján.

#### ***Országos Ökológiai Hálózat övezetei - Magterület övezete, Ökológiai folyosó övezete***

Az országos ökológiai hálózat magterület övezetéhez olyan természetes vagy természetközeli élőhelyek tartoznak, amelyek az adott területre jellemző természetes élővilág fennmaradását és életkörülményeit hosszú távon biztosítani képesek és számos védett vagy közösségi jelentőségű fajnak adnak otthont. Az övezet által érintett területeken - a Váli-víz völgyében - az elsődleges szempont az ökológiailag értékes élőhelyek védelmének biztosítása, azok megőrzése és károsodásuk megakadályozása, amit a településszerkezeti terv azáltal biztosít, hogy új beépítésre szánt területet nem jelöl ki az övezet területén, és jellemzően korlátozott hasznosítású mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolja, ahol a helyi építési szabályzat épület elhelyezését nem teszi majd lehetővé.

Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetéhez olyan - többnyire lineáris kiterjedésű, élőhelysávok, élőhelymozaikok - tartoznak, amelyek jórészt természetes eredetűek, és alkalmasak az ökológiai hálózat egyéb elemei (magterület és puffterület) közötti biológiai kapcsolat biztosítására. Az övezet által szintén a Váli-víz völgye, a magterület övezete menti területek érintettek, ahol elsődleges szempont a természetes és természetközeli élőhelyek és azok kapcsolatainak védelme, fenntartása, amelyet a településszerkezeti terv azáltal biztosít, hogy a tényleges területhasználatnak megfelelő területfelhasználási egységbe (korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület, védelmi erdőterület és általános mezőgazdasági terület) sorolja területüket, és új beépítésre szánt területet nem jelöl ki.

***Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete***

A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete a Váli-víz völgyét és tágabb környezetét érinti, a település belterületének nagy része beleesik az övezetbe. Az övezet területén cél a tájképi egység megőrzése, épület-elhelyezés esetén a tájegységre jellemző stílusú épületek megjelenése, amelyhez a településszerkezeti terv az által tud hozzájárulni, hogy a területhasználathoz leginkább illeszkedő területfelhasználási egységet jelöl ki.

## 6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

### 6.1. HELYI VÉDELEM

Az épített környezet helyi védelméről Kajászó község önkormányzata képviselő-testületének 2/2018. (IV.4.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott településképi rendelete rendelkezik. Az esztétikai, néprajzi, történeti régészeti vagy környezeti értéke miatt, szakértői vélemény alapján védendőnek minősített épített vagy természeti értékek helyi védelem tárgyát képezik.

Kajászon jelenleg 6 épület, műtárgy áll helyi egyedi védelem alatt, ezek a következők:

| cím                         | hrsz    | funkció  | védelem megnevezése |
|-----------------------------|---------|--|---------------------|
| Rákóczi utca 78.            | 1       | református templom                                     | H1                  |
| Köztársaság út 40.          | 572/2   | Kisboldogasszony kápolna                               | H1                  |
| Rákóczi utca 30 sz. előtt   | (614)   | I. és II. világháborús emlékmű                         | H2                  |
| Rákóczi utca 109. sz. előtt | (632/7) | ártézi kút   | H2                  |
| Rákóczi utca 20.            | 014/6   | volt Farádi - Vörös - Végh - Andrassy - Dréher kastély | H1                  |
| Temető utca                 | 7       | síremlékek   | H2                  |

### 6.2. RÉGÉSZETI LELŐHELYEK

Kajászó település területét a hatósági adatközlés szerint 11 nyilvántartott régészeti lelőhely érinti.

| Lelőhely azonosító | HRSZ nyilvántartott adatok   | Megjegyzés  |
|--------------------|--|---|
| 21599              | 047/3, 046/2, 2557, 2664/1, 2556, 2555, 2554, 2594, 2572, 2573, 2577, 2578, 2580, 2575, 2553, 2571, 2574, 2579, 2610, 2609, 2576, 2620, 2613, 2621, 2612, 2619, 2618, 2611, 2664/2, 2614, 2617, 0154/1, 0154/2   | nagyobb részben Baracska közigazgatási területén, a jelenleg ismert kiterjedése, Kajászon csak a 0154/2 hrszt. érinti |
| 93299              | 0172/14, 0172/10, 0172/11, 0172/12, 0172/16, 0172/17, 0178/3, 0176   |   |
| 21964              | 676, 677, 678, 679, 680, 681, 684, 685, 690, 692, 693, 694, 695, 696/1, 022/4, 022/2   | kiemelten védett régészeti lelőhely   |
| 21965              | 2, 3   |   |
| 21967              | 448, 449   |   |
| 21968              | 010/9  |   |
| 51256              | 752, 800, 801, 802, 788, 787, 762, 761, 760, 759, 757, 756, 797, 758, 449, 780, 798, 753, 0119/19, 754, 755, 789, 793, 784, 783, 799, 782, 781, 777, 776, 775, 791, 774, 792, 785, 786, 790, 751, 457, 453, 452, 454, 455, 456, 458, 450, 451, 459, 460, 461, 462, 463 |   |
| 57189              | 086/6  |   |
| 35532              | 474  |   |
| 21661              | 058/2, 058/1   |   |
| 93693              | 0101/39, 0101/40, 0101/32, 0101/81, 0101/35, 0101/33, 0101/34, 0101/37, 0101/38, 0101/36, 0101/41  |   |

## 7. KÖZLEKEDÉS

### 7.1. KÖZÚTHÁLÓZAT

A közlekedési és közmű elhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a közterületi gépjármű várakozóhelyek, járdák, és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, vízi közlekedés, valamint a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

#### 7.1.1. TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

##### 7.1.1.1. Országos főutak

###### Meglévő:

- M7 gyorsforgalmi út
- 8111 j. Baracska - Alcsútdoboz összekötő út

###### Tervezett:

A település területét nem érinti országos közúthálózati fejlesztés.

Javasolt a 8111 j. út belterületi szakaszának forgalomcsillapítása.

#### 7.1.2. TELEPÜLÉSI GYÚJTÓUTAK

###### Meglévő

A 8111 j. összekötő út Rákóczi út néven.

###### Tervezett

A település területén nem tervezett új gyűjtőút kialakítása.

#### 7.1.3. TELEPÜLÉSI KISZOLGÁLÓUTAK

###### Meglévő

A Rákóczi utcához csatlakoznak a település mellékutcai, illetve a Rákóczi utcával párhuzamos Köztársaság utca.

###### Tervezett

A településen nem tervezett új kiszolgáló út építése.

### 7.2. KÖZÚTI CSOMÓPONTOK

###### Meglévő

Az M7 és 8111 j. út csomópontja kivételével a település összes csomópontja szintbeni kiépítésű. A település belterületén jelzőlámpával irányított csomópont nem található.

A csatlakozó utak az összekötő út felé „Elsőbbségadás kötelező” és „Állj! Elsőbbségadás kötelező” táblával szabályozottak.

A lakóutak egymással egyenrangú kereszteződéseket alkotnak, az elsőbbségadás jobbkéz-szabály alapján szabályozott, az összekötő út felé elsőbbségadás kötelező.

###### Tervezett

A településen nem tervezett közúti csomópont létesítése.

### 7.3. VASÚTI KÖZLEKEDÉS

Kajászó területét a vasúthálózat nem érinti.

A településhez legközelebb eső vasútállomás Baracskán található, a MÁV 30a jelű vonalán. A kétvágányú, villamosított vasúti fővonal Budapesttől Székesfehérvárig halad, melynek folytatása a MÁV 30 sz. Székesfehérvár-Nagykanizsa vasúti fővonala.

### 7.4. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

#### Meglévő

A településen a helyi közlekedést sokan kerékpárral oldják meg. A település közigazgatási területén jelenleg nincs kiépítve kerékpárút. A település lakott részén a kerékpározásra kijelölt tervezett útvonal észak-déli tengelyben a Rákóczi utca, kelet-nyugati irányban a Kossuth Lajos utcán és az Ady Endre utcán halad keresztül.

#### Tervezett

- A lakott területet megelőzően és követően észak - déli irányban a Váli-víz mentén halad tervezett kerékpáros útvonal.
- Kelet - nyugati irányban húzódik a Budapest - Balaton kerékpárút részeként tervezett kerékpárút a Kossuth Lajos és az Ady Endre utcán, illetve ezek külterületi folytatásán.

### 7.5. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

Kajászó belterületén több autóbusz megállóhely található, melyek:

- Kajászó, Szőlőhegy,
- Kajászó, Rákóczi utca 137.,
- Kajászó, mozi,
- Kajászó, tejbegyűjtő.

Autóbuszsal a településről Budapest és Székesfehérvár érhető el.

### 7.6. PARKOLÁS

A lakóterületek parkolási igényei telken belül kielégítettek. A településen található gazdasági egységekhez parkolót alakítottak ki. Több helyen szórt burkolatú, egyszerű közterületi parkoló működik. Ezek sem forgalmi szempontból, sem a zöldfelületek védelme szempontjából nem zavarók, rendezett átépítésük azonban szükséges.

### 7.7. GYALOGOS ÚTVONALAK

A gyalogosközlekedés számára a település útjainak egy része egy oldalon, helyenként két oldalon járdával kiépült, van azonban, ahol a gyalogos forgalom a közúton bonyolódik.

## 8. KÖZMŰELLÁTÁS

### 8.1. VÍZI KÖZMŰVEK

#### *Vízgazdálkodás és vízellátás:*

- A komfortos közműellátás legfontosabb eleme az ivóvíz ellátás, mely Kajászon megoldott.
- Kajászó minden utcájában megépült a vízvezeték, jelenleg 14,5 km vízelosztó vezeték üzemel.
- Kajászon jelenleg a lakásállomány 100 %-a számára (410 db lakás) megoldott a közüzemi vezetékes ivóvíz ellátás.
- A közhálózatra telepített közkifolyók és a telkeken belül létesített házi kutak egyaránt igénybe vehetők.

#### *Vízellátás műszaki hálózati rendszere:*

- Kajászó vízellátását a Fejérvíz Zrt. szolgáltatja a Tordással közös vízellátó rendszerről.
- A település vízellátásának bázisa a településen üzemelő négy kút.
- A kutakból kitermelt vizet elsőként a 8111 j. út nyugati oldalán, a Jován Kft-től északra üzemelő Vízmű telkén lévő 2x200 m<sup>3</sup>-es medencékbe vezetik.
- Kajászó hálózati víznyomását az Ady Endre utca keleti folytatásában a külterületen fekvő vízmű területén kialakított magasszíni tározó biztosítja.

#### *Szennyvízelvezetés*

- A közcsontra nem csatlakozó ingatlanoknál keletkező szennyvizet ma is saját egyedi, házi szennyvízgyűjtő medencékben gyűjtik.

#### *Szennyvízelvezetés műszaki hálózati rendszere (szennyvízkezelés, hálózati rendszer)*

- A kiépítettség a település belterületén majdnem 100%-os szintűnek tekinthető.
- A szennyvízcsatorna hálózatra való rákötöttség 90,8%-os is volt, de mostanra visszaesett 77,6%-osra, ennek a tendenciának a visszafordítása a település egyik fontos feladata.

#### *Csapadékvíz-elvezetés, felszíni vízrendezés:*

- A központi belterület szinte minden utcájában kiépült a csapadékvíz-elvezető rendszer.
- A felszíni vízrendezés eredetileg nyílt árkos rendszerrel történt, de az utcákon az árkok egyre több szakaszát fedik be. A településen a nyílt árkok az utcák mentén jellemzően kétoldali kialakításúak.

### 8.2. ENERGIAKÖZMŰVEK

#### *Energiagazdálkodás és energiaellátás:*

- Vezetékes energiahordozók Kajászon: villamosenergia, földgáz
- A nem vezetékes, hagyományos energiahordozók használata is jelentős mértékű, a vezetékes ellátással rendelkező területeken is számottevő, mely a település környezetterhelésében meghatározó.
- A villamosenergiát, mint vezetékes energiahordozót elsődlegesen világításra és erőátviteli, vagy technológiai célú energiaigények kielégítésére használják.
- A földgáz közvetlen hasznosításával komplex módon a termikus energiaigények teljes körűen kielégíthetők.
- A település természeti adottságainak köszönhetően biztosított a napenergia hasznosítás lehetősége.

#### *Villamosenergia ellátás hálózati rendszere:*

- Kajászó villamosenergia ellátásának bázisa a Baracska 130/22 kV-os alállomás.
- Az alállomásokról induló 22 kV-os szabadvezeték hálózat táplálja Kajászó fogyasztói transzformátor állomásait, melyek jellemzően oszlopállomások.
- A település közvilágítása szinte az egész településen a kifeszültségű hálózat tartóoszlopaira szerelt lámpafejvel történik, mely csak a közlekedés biztonságát szolgálja.
- Kajászó közigazgatási területén áthaladó MAVIR Zrt. 400 kV-os Martonvásár-Litér átviteli hálózati nyomvonalát, az E.ON-Észak-dunántúli Áramhálózat Zrt. 132 kV-os Inota(Várpalota)-DHE(Százhalombatta) főelosztóhálózati nyomvonalát és annak Baracska alállomás felé

vezető leágazását továbbá biztonsági övezetének helyigényét a továbbtervezés során, mint korlátozó adottságot kell figyelembe venni.

#### *Földgázellátás hálózati rendszere:*

- Kajászó gázellátásának bázisa a Kápolnásnyéken üzemelő gázátadó állomás, amelynek betáplálása a Kápolnásnyék és Nagykanizsa között üzemelő DN 200-as nagynyomású szállítóvezetésekről épült ki.
- Kajászó fogyasztóinak ellátására a gerincelosztó hálózatról táplált elosztóhálózatot szinte valamennyi belterületi utcában kiépítették.
- A helyi, egyedi nyomásszabályozótól induló kisnyomású hálózatról lehet közvetlenül az igényeket kielégíteni.

#### *Egyéb energiaellátás*

- A lakásállomány 25,4 %-ában ma is a környezetet erősebben terhelő hagyományos, nem vezetékes energiahordozót hasznosítják. Ezeknél az ingatlanoknál hőtermelésre a szén és a fa használata a jellemző, bár vezetékes gázzal nem rendelkező területen a kistartályos PB gáz használata is előfordul.

### **8.3. MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK**

Energiagazdálkodási szinten reálisan a megújuló energiahordozók közül a nap energiája hasznosítható. A meteorológiai és topográfiai viszonyok alapján rendelkezésre álló napenergia, mint megújuló energiaforrás, az ősi „fekete hordó” elvén kifejlesztett napkollektorok segítségével termikus célú energiaellátásra, elsődlegesen használati meleg víz termelésre, kisebb mértékben fűtésre alkalmas.

A napenergia az a megújuló energiahordozó, amelynek szélesebb, energiagazdálkodást is érintő hasznosítása várható Kajászó területén. A fotovoltaiikus energiahasznosító berendezések tömeges gyártásának az elindulása által elért áreséssel a megtérülésében már javulás tapasztalható, így a hasznosításának intenzív terjedése várható.

Biomassza-biogáz előállítására az ország területén mindenhol, így Kajászó területén is van lehetőség, de az elégetése során keletkező CO<sub>2</sub> miatt ma már nem tekintik annyira környezetbarátnak.

A földhő hasznosítására Kajászó területén is van lehetőség. A hőszivattyú használata telken belül realizálható, energiagazdálkodási szinten azonban ma még nem érzékelhető hagyományos energiahordozó megtakarító hatása.

### **8.4. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS**

#### *Vezetékes elektronikus hírközlés:*

- 2000 végén a kajászói lakásállomány 71,6%-a rendelkezett vezetékes telefontal. A vezeték nélküli szolgáltatás terjedésével a vezetékes telefon iránti érdeklődés csökkent.
- A statisztikai nyilvántartás szerint a településen 2015-ben 1 db nyilvános távbeszélő állomás üzemelt.
- A településen belüli vezetékes távközlési hálózat föld feletti elhelyezésű, a település nagyobb területi hányadán jellemzően külön oszlopokra szerelten épült.

#### *Vezeték nélküli elektronikus hírközlés:*

- A vezetékes szolgáltatást a vezeték nélküli szolgáltatók egészítik ki, szolgáltatásukat a meglévő antennákon keresztül biztosítják.
- Jelenleg az ágazat által vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatóként a térségben 11 szolgáltatót tartanak nyilván.



## 8.5. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK KÖZMŰJAVASLATA

A településen javasolt módosítások együttes új közműigénye előzetesen az alábbiak szerint alakulhat:

| Vízigény (m <sup>3</sup> /nap) | Keletkező szennyvíz (m <sup>3</sup> /nap) | Villamos-energiaigény (kW) | Termikus energiaigény (kW) |
|--------------------------------|---|----------------------------|----------------------------|
| 60                             | 55  | 800                        | 1200                       |

A fejlesztési területekről nem kerülhet ki több csapadékvíz, mint a fejlesztési előtti állapotban. A többlet csapadékvizet telken belül kell tározni, és legfeljebb késleltetve és csökkentett kifolyással szabad a közterületre kivezetni a HÉSZ előírásainak megfelelően. A változások leírása és tervlapi ábrázolása a 2. mellékletben megtalálható.

### „A1” jelű változtatási igény.

A jelenleg még beépítésre nem szánt terület átsorolását követően a teljes közműellátást kell biztosítani.

- A terület ivóvízellátása a lovarda telkéig már kiépült vezetékről biztosítható. Abban az esetben, ha a beépítésre szánt területet közvetlenül szeretnék ellátni, úgy a meglévő vezeték továbbépíthető a nyugati telekig.

- A terület szennyvizet jelenleg zárt tározóba gyűjtik, de ez a továbbiakban már nem engedélyezett, ha elérhető távolságban üzemel közcsatorna. A Bocskai utca északi végéig kiépült gravitációs csatornahálózatig szükséges a szennyvizet elvezetni. Két okból is nyomott szennyvízvezeték használata javasolt erre a célra. A lovardához vezető út bevágásban halad, ami jelentősen bekorlátozza a közműelhelyezésre használható területet, a gravitációs csatorna helyigénye pedig jelentősebb a nyomott vezetékhez képest. A lovarda és a Bocskai utca között akkora lejtése lenne a csatornának, ami több ejtőakna alkalmazását igényelné, amiknek a kialakítása és karbantartása is drágább egy nyomott vezeték egyszeri fektetéséhez képest.

- A terület földgázellátása a lovarda telkéig már kiépült vezetékről biztosítható. Abban az esetben, ha a beépítésre szánt területet közvetlenül szeretnék ellátni, úgy a meglévő vezeték továbbépíthető a nyugati telekig.

- A terület villamosenergia igénye a közeli transzformátorról biztosítható.

### „A2” jelű változtatási igény.

A jelenleg még beépítésre nem szánt terület átsorolását követően a teljes közműellátást kell biztosítani. A terület környezetében jelenleg egyedül a szennyvízelvezető hálózat egyik főgyűjtője üzemel, a többi közműág a Rákóczi utcai belterületi hálózatok továbbépítésével biztosítható.

A Rákóczi utca északi végénél üzemelő DN 32-es földgázvezeték jelentős tartalékkapacitás már nem áll rendelkezésre, így a tervezett gazdasági terület hőigényét már nem tudja teljes mértékben kielégíteni. Gazdasági döntés kérdése, hogy a települési földgáz elosztóhálózat a Kossuth Lajos utca - Rákóczi Ferenc utca találkozásától körülbelül 1 km-en történő átépítésével (felbővítésével), vagy villamosenergia használatával oldják meg az épület fűtését. (A DN 32-es vezetékről legfeljebb a temperálás oldható meg.)

### „B1” jelű változtatási igény.

A jelenleg beépítésre szánt terület átsorolását követően a közműigénye csökken. Szükség esetén a Pázmándi út alatt kiépíthető a közműkapcsolat a Rákóczi utcai hálózatokhoz csatlakozva.

**„B2” jelű változtatási igény.**

A jelenleg még beépítésre szánt terület átsorolását követően a vízellátást (locsolóvíz) szükséges biztosítani, ami jelenleg már biztosított, így a közműhálózat fejlesztése nem szükséges.

**„B3” jelű változtatási igény.**

Az átsorolást követően a beépítésre nem szánt területen többlet közműellátást nem kell biztosítani.

**„C1” jelű változtatási igény.**

A jelenleg is beépítésre szánt területek számára a teljes közműellátásból a földgázellátást el lehet hagyni. A terület villamosenergia ellátása jelenleg is biztosított, így csak a vezetékes vízellátást és szennyvízelvezetést kell kiépíteni a Köztársaság utcától a Pázmándi utca, majd a terület bekötőútja alatt.

**„C2” jelű változtatási igény.**

A jelenleg is beépítésre szánt területek számára a teljes közműellátást kell biztosítani.  
A terület környezetében a teljes közműellátás már jelenleg is biztosítható, így a közműhálózat fejlesztése nem szükséges.

**„C3” jelű változtatási igény.**

A jelenleg is beépítésre szánt környezetben levő területek számára a teljes közműellátást kell biztosítani.  
A terület környezetében a teljes közműellátás már jelenleg is biztosítható, így a közműhálózat fejlesztése nem szükséges.

**„C4” jelű változtatási igény.**

A jelenleg is beépítésre szánt terület átsorolását követően a teljes közműellátást kell biztosítani.  
A terület környezetében a szennyvízelvezetésen kívül a teljes közműellátás már jelenleg is biztosítható, így csak a Köztársaság utcai gravitációs szennyvízcsatornáig szükséges egy gravitációs csatorna.

**„C5” jelű változtatási igény.**

A jelenleg is beépítésre szánt környezetben levő területek számára a teljes közműellátást kell biztosítani.  
A terület környezetében a földgázellátás kivételével a teljes közműellátás már jelenleg is biztosítható. Ha a földgáz hasznosításával terveznek a hasznosítás kapcsán, úgy a Rákóczi utcai gázvezetékéről egy leágazást építhetnek ki a területig.

**„C6” jelű változtatási igény.**

A jelenleg is beépítésre szánt környezetben levő területek számára a teljes közműellátást kell biztosítani.  
A terület környezetében a teljes közműellátás még nem áll rendelkezésre.

- A terület ivóvízellátása a Rákóczi utcai meglévő vezeték és a Budai úti meglévő vezeték összekötésével körvezetékes rendszerben biztosítható a tervezett úttelek alatt vezetve.
- A terület szennyvizet is a Rákóczi utcai meglévő gravitációs csatornahálózatiig szükséges elvezetni.
- A terület földgázellátását is a Rákóczi utcai vezeték továbbépítésével lehet biztosítani.
- A terület villamosenergia igényeinek biztosítása esetleg kifizetésen eleinte biztosítható lenne, de távlatilag mindenképpen szükséges a területen is egy transzformátor telepítése.

**„C7” jelű változtatási igény.**

A jelenleg is beépítésre szánt környezetben levő területek számára a teljes közműellátást kell biztosítani.

A terület környezetében a földgázellátás kivételével a teljes közműellátás már jelenleg is biztosítható. A terület földgázellátása a Rákóczi utcai gázvezetékéről egy leágazás kiépítésével biztosítható.

**„D1” jelű változtatási igény.**

A már jelenleg is beépítésre nem szánt terület közműellátása a közcsatornás szennyvízelvezetés kivételével már biztosított.

A terület szennyvizet jelenleg zárt tározóba gyűjtik, de ez a továbbiakban már nem engedélyezett, ha elérhető távolságban üzemel közcsatorna. A keletkező kommunális szennyvíz elvezetéséhez az A1-es terület szennyvízelvezetését szükséges használni.

**„D2” jelű változtatási igény.**

A jelenleg is beépítésre nem szánt területen többlet közműellátást nem kell biztosítani.

**„D3” jelű változtatási igény.**

A jelenleg is beépítésre nem szánt területen épület nem helyezhető el, így közműellátást sem kell biztosítani.

**„D4” jelű változtatási igény.**

A jelenleg is beépítésre nem szánt területen épület nem helyezhető el, így közműellátást sem kell biztosítani.

**„D5” jelű változtatási igény.**

A jelenleg is beépítésre nem szánt területen épület nem helyezhető el, így közműellátást sem kell biztosítani.

**„D6” jelű változtatási igény.**

A jelenleg is beépítésre nem szánt területen többlet közműellátást nem kell biztosítani.

A területet keresztezi a szolgáltató regionális nyomott szennyvízelvezetékének a nyomvonala, ami a terület közterület felé eső részének a hasznosítását akadályozza. A regionális rendszer nyomvonalának a kiváltása körülbelül 250 méteren lenne szükséges.

A terület közműigényei a földgázellátás kivételével elméletileg biztosíthatóak, kb. 1 km földgázvezeték pedig nem érdemes kiépíteni a területen várható igény biztosításához.

**„D7” jelű változtatási igény.**

A jelenleg is beépítésre nem szánt területen többlet közműellátást nem kell biztosítani.

**„D8” jelű változtatási igény.**

A jelenleg is beépítésre nem szánt területen többlet közműellátást nem kell biztosítani.

**„D9” jelű változtatási igény.**

A jelenleg is beépítésre nem szánt területen épület nem helyezhető el, így közműellátást sem kell biztosítani.

**„D10” jelű változtatási igény.**

A jelenleg is beépítésre nem szánt területen épület nem helyezhető el, így közműellátást sem kell biztosítani.

**„D11” jelű változtatási igény.**

A jelenleg is beépítésre nem szánt területen épület nem helyezhető el, így közműellátást sem kell biztosítani.

**„D12” jelű változtatási igény.**

A jelenleg is beépítésre nem szánt területen épület nem helyezhető el, így közműellátást sem kell biztosítani.

**„D13” jelű változtatási igény.**

A jelenleg is beépítésre nem szánt területen épület nem helyezhető el, így közműellátást sem kell biztosítani.

**„D14” jelű változtatási igény.**

A jelenleg is beépítésre nem szánt területen épület nem helyezhető el, így közműellátást sem kell biztosítani.

**„D15” jelű változtatási igény.**

A jelenleg is beépítésre nem szánt területen épület nem helyezhető el, így közműellátást sem kell biztosítani.

**„D16” jelű változtatási igény.**

A jelenleg is beépítésre nem szánt területen épület nem helyezhető el, így közműellátást sem kell biztosítani.

## 9. KÖRNYEZETVÉDELEM

A településszerkezeti terv készítésekor elsődleges szempont Kajászó tájhasználatának és meglévő környezeti értékeinek védelme, a környezeti elemek megőrzése és lehetőség szerint állapotuk javítása.

### 9.1. A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELEM

Kajászon a község Váli-víz völgyében való elhelyezkedése miatt a vízminőség védelemre kiemelt figyelmet szükséges fordítani. A Váli-víz a település közigazgatási területét és egyben belterületét is kettészeli, a partját jellemzően széles gyepsáv kíséri, ami pufferterületet képez a vízbe potenciálisan bejutó szennyeződések ellen. A Váli-víz belterületi szakaszán e széles pufferzóna megszűnik, a lakótelkek hátsókertje nyúlik egészen a víz partjáig. E területeken a vízparti területhasználatokra fokozott figyelmet szükséges fordítani, a vízbe jutó esetleges szennyeződések meg kell akadályozni. A Váli-víz minőségének védelme mellett a halastavakéra is fontos figyelmet fordítani, hiszen ezek is érzékeny felszíni víztestek. A településszerkezeti terv e védelmet azáltal tudja biztosítani, hogy a víz és a halastavak környezetét korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület, illetve védelmi erdőterület területfelhasználási egységbe sorolja, ahol a helyi építési szabályzat épület-elhelyezésre nem biztosít majd lehetőséget.

A felszíni és a felszín alatti vizek, valamint a talajok minőségét az elszikkasztott szennyvizek is veszélyeztethetik. A település egykori zártkertjein fokozatosan növekszik az állandó lakosok aránya, ami a keletkező szennyvizek mennyiségének növekedésével jár. A területek szennyvízcsatorna-hálózattal nem rendelkeznek, így a keletkező szennyvíz a talajba kerül szikkasztásra, rontva a talaj, illetve a felszíni és felszín alatti vizek minőségét is. A település lakásállományának a KSH 2015-ös adatai alapján 77,56%-a volt abban az évben a szennyvízcsatorna hálózatra rácsatlolva, tehát a fennmaradó lakások a szennyvizet szintén szikkasztják.

A község szántóföldjei kiváló minőségűek, jellemzően 2-3. minőségi osztályúak, így a talaj védelmére kiemelt figyelmet szükséges fordítani. Talajvédelmi szempontból veszélyt jelenthet a nagyüzemi művelési módszerek következtében a talaj termőrétegeinek lesodródása, földes kopár talajok kialakulása. A talajokat az intenzív mezőgazdasági termelésből származó vegyszerek, valamint gazdasági területeken jelen lévő üzemanyagok, kenőolajok, vegyszerek szennyezhetik. Mindezek visszaszorítása érdekében ökológiai gazdálkodási módszerek előtérbe helyezése javasolt.

### 9.2. A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME

Kajászó területén jelentős mennyiségű légszennyező anyag kibocsátással rendelkező ipari létesítmény nem üzemel. Meg kell említeni azonban a Robinia Group Termelő, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. telephelyét, amely technológiai és a fűtési hőigényt biztosító fűtési tevékenység végzéséhez alkalmazott légszennyező anyag kibocsátásával járó technológiának és a hozzá tartozó helyhez kötött bejelentés köteles légszennyező pontforrásnak a működtetésére érvényes engedéllyel rendelkezik.

A levegőminőség szempontjából veszélyeztető tényező a településen a közlekedési területek forgalma. A község közigazgatási területének északkeleti részén halad keresztül az M7 autópálya, amely rendkívül nagy forgalmat bonyolít, nyomvonala azonban a község belterületétől távol halad. A lakott területen a jóval kisebb forgalmú 8111. j. közút halad keresztül, légszennyezés ennek forgalmából származhat kis mértékben.

A levegőminőség szempontjából a lakossági fűtés, és a mezőgazdasági művelésből származó portterhelés jelenthet még veszélyt.

### 9.3. HULLADÉKKEZELÉS

Kajászó területén kommunális hulladéklerakó nem működik, a kommunális hulladék elszállítása megoldott. A lakosság tájékoztatásával és bevonásával növelendő a szelektív hulladékgyűjtés hatékonysága, illetve a hulladékok mennyiségének csökkentése.

Meg kell oldani emellett a veszélyes hulladékok elkülönítését, lakossági tájékoztatás és egyéb programok keretein belül csökkenteni kell ezek kommunális hulladékok közé kerülését.

## 9.4. ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELEM

Zajterhelés Kajászó esetében a közúti közlekedésből származik, az M7 autópálya, illetve a 8111. j. út forgalmából adódhat jelentősebb zajszennyezés.

A közlekedésből származó zajterhelési határértékeket a 27/2008.(XII.3.) KvVM-EüM rendelet 3. számú melléklete alapján az alábbi táblázat tartalmazza:

*Közlekedési zajtól származó határértékek*

| Zajtól védendő terület               | kiszolgáló út, lakóút mentén |                   | gyűjtőút, összekötőút, bekötőút, egyéb közút mentén |                   | gyorsforgalmi út, főút mentén |                   |
|--------------------------------------|------------------------------|-------------------|---|-------------------|-------------------------------|-------------------|
|                                      | nappal<br>6-22 óra           | éjjel<br>22-6 óra | nappal<br>6-22 óra                                  | éjjel<br>22-6 óra | nappal<br>6-22 óra            | éjjel<br>22-6 óra |
| Lakóterület (falusias, kertvárosias) | 55 dB                        | 45 dB             | 60 dB   | 50 dB             | 65 dB                         | 55 dB             |
| Gazdasági terület                    | 5 dB                         | 55 dB             | 65 dB   | 55 dB             | 65 dB                         | 55 dB             |

## 10. VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK

### 10.1. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE

A településszerkezeti terv védősávot jelöl ki a M7. sz. főút tengelyétől számított 100-100 m széles területen és a 8111 j. út tengelyétől számított 50-50 m széles területen.

### 10.2. KÖZMŰTERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE ÉS VÉDŐSÁVJA

A településszerkezeti terv védősávot jelöl ki az alábbi közműlétesítmények esetében:

- Nagy-középnomású földgáz szállítóvezeték tengelyétől számított 9-9 m széles területen
- 132 kV-os villamosenergia átviteli és szolgáltatói hálózat tengelyétől számított 19-19 m széles területen
- 400 kv-os villamosenergia átviteli hálózat tengelyétől számított 39-39 m széles területen

### 10.3. EGYÉB VÉDŐTERÜLETEK, KORLÁTOZÁSOK

Az alábbiakban táji és természetvédelmi, örökségvédelmi jogszabályokból eredeztethető korlátozások kerültek összegyűjtésre.

#### Táji- és természeti védelem

- Országos Ökológiai Hálózat:
  - o Magterület övezete,
  - o Ökológiai folyosó övezete,
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
- Ex lege védett természeti érték - földvár

#### Örökségvédelem

- Helyi védett épületek, műtárgyak
- Régészeti területek

## 148/2019. (VIII.13.) HATÁROZAT 2. MELLÉKLETE: VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)

### 1) Beépítésre szánt, nem beépített terület

- A Kossuth Lajos utca nyugati végén lévő tartalék lakóterületek (9,49 ha)
- A Rákóczi utca és a Budai út keleti végén lévő tartalék lakóterületek (9,91 ha)
- A Bocskai utca északi végén lévő lakóterületek (2,32 ha)
- A Rákóczi utca északi végén, a 8111. j út és a Felső-Páskomi gyümölcsös közötti gazdasági terület (4,45 ha)
- A belterület keleti határán fekvő turisztikai terület (1,65 ha)

### 2) Változással érintett területek

Az átalakulás, változás előtt álló területek másik csoportját azok a területek alkotják, amelyek a korábban hatályos településszerkezeti tervhez képest új felhasználási irányt kapnak, új területfelhasználási egységbe kerülnek. Jelen terv a korábbi településszerkezet felülvizsgálatára szolgál, így a **korábbi területfelhasználási egységekhez képest történő, tervi változásokat értjük változással érintett területek alatt.** A területfelhasználási egységek változása lehet:

- Beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területbe való átsorolás (Újonnan kijelölt beépítésre szánt területek),
- Beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe való átsorolás (Újonnan kijelölt beépítésre nem szánt területek),
- Beépítésre szánt területeken belül történő átsorolás,
- Beépítésre nem szánt területeken belül történő átsorolás.

| Ssz.  | Korábbi területfelhasználás                  | Biológiai aktivitás értékmutató | Tervezett területfelhasználás                    | Biológiai aktivitás értékmutató | Terület nagyság (ha) | Számított biológiai aktivitás érték |
|---|--|---------------------------------|--|---------------------------------|----------------------|-------------------------------------|
| <b>Újonnan kijelölt beépítésre szánt terület</b>  |  |                                 |  |                                 |                      |                                     |
| A1  | Általános mezőgazdasági terület              | 3,7                             | Kereskedelmi, szolgáltató terület                | 0,4                             | 0,40                 | <b>-1,32</b>                        |
| <b>Indoklás:</b> A területen jelenleg szárítóüzem működik, ezáltal a tényleges területhasználathoz igazodóan gazdasági terület területfelhasználási egységbe kerül átsorolásra.                                     |  |                                 |  |                                 |                      |                                     |
| A2  | Gazdasági rendeltetésű erdőterület           | 9                               | Kereskedelmi szolgáltató terület                 | 0,4                             | 3,33                 | <b>-28,64</b>                       |
| <b>Indoklás:</b> A területen cél a gazdasági területek bővítése, illetve további gazdasági telephelyek megtelepedését biztosító fejlesztési terület kijelölése.   |  |                                 |  |                                 |                      |                                     |
| <b>Újonnan kijelölt beépítésre nem szánt terület</b>  |  |                                 |  |                                 |                      |                                     |
| B1  | Különleges terület - Sportterület            | 1,5                             | Különleges beépítésre nem szánt - Sportterület   | 6                               | 1,25                 | <b>5,63</b>                         |
| <b>Indoklás:</b> A területen a beépítés intenzitásának növelése nem cél, így a tényleges területhasználathoz igazodóan különleges beépítésre nem szánt sportterület területfelhasználási egységbe került a terület. |  |                                 |  |                                 |                      |                                     |
| B2  | Különleges terület - Temető                  | 1,5                             | Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető | 6                               | 0,25                 | <b>1,13</b>                         |
| <b>Indoklás:</b> A területen a beépítés intenzitásának növelése nem cél, így a tényleges területhasználathoz igazodóan különleges beépítésre nem szánt temető területfelhasználási egységbe került a terület.       |  |                                 |  |                                 |                      |                                     |
| B3  | Különleges terület - Vízgazdálkodási terület | 1,5                             | Vízgazdálkodási terület                          | 6                               | 0,36                 | <b>1,62</b>                         |
| <b>Indoklás:</b> A területen egy vízmű fekszik, így a tényleges területhasználathoz illeszkedő területfelhasználási egység kijelölése történik.   |  |                                 |  |                                 |                      |                                     |
| B4  | Kertvárosias lakóterület                     | 2,7                             | Általános mezőgazdasági terület                  | 3,7                             | 3,45                 | <b>3,45</b>                         |
| <b>Indoklás:</b> A területen lakóterületi fejlesztés a jövőben nem tervezett, így a tényleges területhasználathoz igazodóan általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe került a terület.         |  |                                 |  |                                 |                      |                                     |
| B5  | Falusias lakóterület                         | 2,4                             | Korlátozott mezőgazdasági terület                | 3,7                             | 0,27                 | <b>0,35</b>                         |
| <b>Indoklás:</b> A terület érintett az Országos ökológiai hálózat - Magterület övezetével, továbbá a lakóterületi besorolásra az  |  |                                 |  |                                 |                      |                                     |

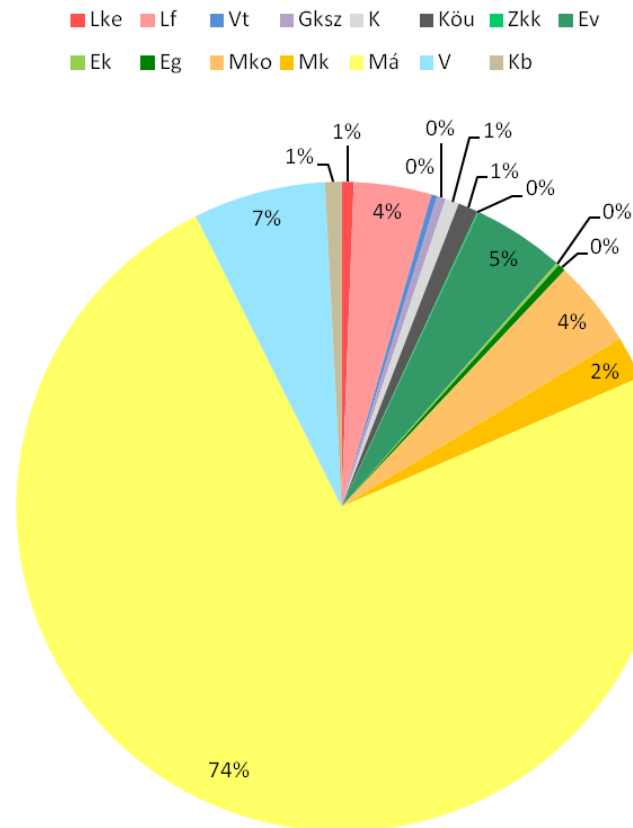
|  |   |     |   |     |       |        |
|--|---|-----|---|-----|-------|--------|
| önkormányzat nem tart igényt, így korlátozott mezőgazdasági terület kerül kijelölésre.   |   |     |   |     |       |        |
| <b>Beépítésre szánt területek átsorolása</b>   |   |     |   |     |       |        |
| C1   | Kereskedelem és szolgáltató terület                     | 0,4 | Különleges terület - Vízgazdálkodási terület                  | 1,5 | 0,66  | 0,73   |
| Indoklás: A területen jelenleg a halastavak melletti gátórház található ezáltal a tényleges területhasználathoz igazodóan különleges-vízgazdálkodási terület területfelhasználási egységbe kerül átsorolásra a terület.                          |   |     |   |     |       |        |
| C2   | Kereskedelem és szolgáltató                             | 0,4 | Falusias lakóterület  | 2,4 | 0,21  | 0,42   |
| Indoklás: A területen lakóépület található, a tényleges területhasználathoz igazodóan falusias lakóterület kerül kijelölésre.  |   |     |   |     |       |        |
| C3   | Kertvárosias lakóterület                                | 2,7 | Falusias lakóterület  | 2,4 | 2,64  | -0,79  |
| Indoklás: A módosítás célja a tényleges területhasználathoz igazodó besorolás megállapítása.   |   |     |   |     |       |        |
| C4   | Ipari gazdasági terület                                 | 0,4 | Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület              | 0,7 | 13,26 | 3,98   |
| Indoklás: A terület távlati fejlesztési lehetőségei a mezőgazdasági üzemi tevékenység (biofoszfát üzem) irányába mutatnak, így a településszerkezeti terv ehhez igazodó területfelhasználást ábrázol.  |   |     |   |     |       |        |
| C5   | Kereskedelem és szolgáltató terület                     | 0,4 | Különleges terület - Turisztikai terület                      | 1,5 | 0,22  | 0,24   |
| Indoklás: A terület távlati fejlesztési lehetőségei a turisztika irányába mutatnak, így a településszerkezeti terv ehhez igazodó területfelhasználást ábrázol.   |   |     |   |     |       |        |
| C6   | Kertvárosias lakóterület                                | 2,7 | Különleges terület - Turisztikai terület                      | 1,5 | 1,65  | -1,98  |
| Indoklás: A terület jelenleg beépítetlen, potenciális turisztikai fejlesztési terület.   |   |     |   |     |       |        |
| C7   | Településközpont vegyes terület                         | 0,5 | Falusias lakóterület  | 2,4 | 4,87  | 9,25   |
| Indoklás: Az átsorolással a településközpont területi és funkcionális kiterjedésének tényleges meghatározása a cél.  |   |     |   |     |       |        |
| <b>Beépítésre nem szánt területek átsorolása</b>   |   |     |   |     |       |        |
| D1   | Általános mezőgazdasági terület                         | 3,7 | Különleges beépítésre nem szánt - Lovassport terület          | 3,2 | 2,71  | -1,36  |
| Indoklás: A területen a Szentpéterpuszta Lovarda fekszik, így a tényleges területhasználathoz e területfelhasználási egység illeszkedik leginkább.   |   |     |   |     |       |        |
| D2   | Kertes mezőgazdasági terület                            | 5   | Általános mezőgazdasági terület                               | 3,7 | 31,50 | -40,95 |
| Indoklás: A területen kiskertes művelés már nem folyik, a környező területekhez hasonlóan szántóföldi művelés alatt áll a terület, így ahhoz hasonlóan általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe kerül besorolásra.          |   |     |   |     |       |        |
| D3   | Zöldterület - Közkert                                   | 6   | Korlátozott mezőgazdasági terület                             | 3,7 | 2,64  | -6,07  |
| Indoklás: A terület zöldterület területfelhasználási egységbe sorolására a település önkormányzata nem tart igényt, így a tényleges területhasználathoz illeszkedően korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület kerül kijelölésre. |   |     |   |     |       |        |
| D4   | Különleges beépítésre nem szánt terület                 | 5   | Vízgazdálkodási terület                                       | 6   | 0,14  | 0,14   |
| Indoklás: A területen egy vízmű fekszik, így a tényleges területhasználathoz illeszkedő területfelhasználási egység kijelölése történik.   |   |     |   |     |       |        |
| D5   | Különleges beépítésre nem szánt vízgazdálkodási terület | 5   | Vízgazdálkodási terület                                       | 6   | 0,11  | 0,11   |
| Indoklás: A területen egy vízmű fekszik, így a tényleges területhasználathoz illeszkedő területfelhasználási egység kijelölése történik.   |   |     |   |     |       |        |
| D6   | Korlátolt mezőgazdasági terület                         | 3,7 | Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület | 3,2 | 6,60  | -3,30  |
| Indoklás: A terület déli részén a Keve Horgászto kiszolgáló területe fekszik, amelynek területén és környezetében turisztikai célú hasznosítás tervezett.  |   |     |   |     |       |        |
| D7   | Korlátolt mezőgazdasági terület                         | 3,7 | Általános mezőgazdasági terület                               | 3,7 | 2,17  | 0,00   |



|   |                                    |     |                                  |     |       |              |
|---|------------------------------------|-----|----------------------------------|-----|-------|--------------|
| <b>Indoklás:</b> A területen egy kisebb mezőgazdasági telephely kialakítása tervezett, amelyhez az általános mezőgazdasági terület besorolás a megfelelő.   |                                    |     |                                  |     |       |              |
| D8  | Gazdasági erdőterület              | 9   | Általános mezőgazdasági terület  | 3,7 | 2,72  | -14,42       |
| <b>Indoklás:</b> A területen erdő nem fekszik, szántó művelés alatt áll, így a tényleges területhasználathoz illeszkedő területfelhasználási egység kerül kijelölésre.  |                                    |     |                                  |     |       |              |
| D9  | Gazdasági erdőterület              | 9   | Védelmi rendeltetésű erdőterület | 9   | 5,72  | 0,00         |
| <b>Indoklás:</b> Az erdőrészlet erdészeti nyilvántartás szerinti elsőleges rendeltetésének megfelelő besorolás.   |                                    |     |                                  |     |       |              |
| D10   | Zöldterület - Közkert              | 9   | Védelmi rendeltetésű erdőterület | 9   | 0,96  | 2,88         |
| <b>Indoklás:</b> A területen erdő fekszik, részét képezi az Országos Erdőállomány Adattárnak, így erdőterület besorolása indokolt.  |                                    |     |                                  |     |       |              |
| D11   | Közjótéli rendeltetésű erdőterület | 9   | Védelmi rendeltetésű erdőterület | 9   | 10,44 | 0,00         |
| <b>Indoklás:</b> Az erdőrészlet erdészeti nyilvántartás szerinti elsőleges rendeltetésének megfelelő besorolás.   |                                    |     |                                  |     |       |              |
| D12   | Gazdasági rendeltetésű erdőterület | 9   | Védelmi rendeltetésű erdőterület | 9   | 7,84  | 0,00         |
| <b>Indoklás:</b> Az erdőrészlet erdészeti nyilvántartás szerinti elsőleges rendeltetésének megfelelő besorolás.   |                                    |     |                                  |     |       |              |
| D13   | Gazdasági rendeltetésű erdőterület | 9   | Védelmi rendeltetésű erdőterület | 9   | 4,65  | 0,00         |
| <b>Indoklás:</b> Az erdőrészlet erdészeti nyilvántartás szerinti elsőleges rendeltetésének megfelelő besorolás.   |                                    |     |                                  |     |       |              |
| D14   | Gazdasági rendeltetésű erdőterület | 9   | Védelmi rendeltetésű erdőterület | 9   | 13,70 | 0,00         |
| <b>Indoklás:</b> Az erdőrészlet erdészeti nyilvántartás szerinti elsőleges rendeltetésének megfelelő besorolás.   |                                    |     |                                  |     |       |              |
| D15   | Gazdasági rendeltetésű erdőterület | 9   | Védelmi rendeltetésű erdőterület | 9   | 25,24 | 0,00         |
| <b>Indoklás:</b> A terület beerdősődése jelenleg zajlik. Ennek az állapotnak megfelelően, valamint a Váli-víz és a halastavak közelségéből adódóan védelmi erdőterület besorolást kapott a terület.   |                                    |     |                                  |     |       |              |
| D16   | Általános mezőgazdasági terület    | 3,7 | Védelmi rendeltetésű erdőterület | 9   | 21,31 | 112,94       |
| <b>Indoklás:</b> E területeken mezővédő erdősávok húzódnak, így a tényleges területhasználathoz illeszkedő területfelhasználási egység kerül kijelölésre.   |                                    |     |                                  |     |       |              |
| D17   | Korlátolt mezőgazdasági terület    | 3,7 | Általános mezőgazdasági terület  | 3,7 | 1,75  | 0,00         |
| <b>Indoklás:</b> A területen mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó épületek elhelyezésére van igény, amelyhez az általános mezőgazdasági terület besorolás a megfelelő.   |                                    |     |                                  |     |       |              |
| D18   | Közjótéli rendeltetésű erdőterület | 9   | Általános mezőgazdasági terület  | 3,7 | 5,51  | -29,20       |
| <b>Indoklás:</b> A területen erdő nem található, az Országos Erdőállomány Adattárnak nem része, így a tényleges területhasználathoz igazodó területfelhasználási egység kijelölése történik.  |                                    |     |                                  |     |       |              |
| D19   | Korlátolt mezőgazdasági terület    | 3,7 | Vízgazdálkodási terület          | 6   | 0,15  | 0,35         |
| <b>Indoklás:</b> Az átsorolás oka a területen tervezett vízrendezési beavatkozások megvalósulásának elősegítése, mely Kajászó község esetében lehetővé teszi a meder bővítését, valamint a Vál közigazgatási területét is érintő záportározó létesítését. |                                    |     |                                  |     |       |              |
| <b>BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK VÁLTOZÁS ÖSSZESEN:</b>   |                                    |     |                                  |     |       | <b>15,18</b> |

## 148/2019. (VIII.13.) HATÁROZAT 3. MELLÉKLETE: TERÜLETI MÉRLEG

| TERÜLETI MÉRLEG                     |   |                |        |
|-------------------------------------|---|----------------|--------|
| Területfelhasználási kategória      |   | ha             | %      |
| <b>Beépítésre szánt terület</b>     |   |                |        |
| Lke                                 | Kertvárosias lakóterület                                      | 14,37          | 0,60%  |
| Lf                                  | Falusias lakóterület  | 92,28          | 3,85%  |
| Vt                                  | Településközpont terület                                      | 7,06           | 0,29%  |
| Gksz                                | Kereskedelmi, szolgáltató terület                             | 10,32          | 0,43%  |
| K-Tur                               | Különleges terület - turisztikai terület                      | 1,92           | 0,08%  |
| K-Mü                                | Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület              | 13,62          | 0,57%  |
| K-Vg                                | Különleges terület - vízgazdálkodási terület                  | 0,68           | 0,03%  |
| <b>Beépítésre nem szánt terület</b> |   |                |        |
| Köu                                 | Közúti közlekedési terület                                    | 23,87          | 1,00%  |
| Zkk                                 | Zöldterület - Közkert   | 1,62           | 0,07%  |
| Ev                                  | Védelmi erdőterület   | 109,62         | 4,57%  |
| Ek                                  | Közjóléti rendeltetésű erdőterület                            | 3,47           | 0,14%  |
| Eg                                  | Gazdasági rendeltetésű erdőterület                            | 8,97           | 0,37%  |
| Má-korl                             | Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület      | 106,68         | 4,45%  |
| Mk                                  | Kertes mezőgazdasági terület                                  | 50,97          | 2,13%  |
| Má                                  | Általános mezőgazdasági terület                               | 1775,18        | 74,02% |
| V                                   | Vízgazdálkodási terület                                       | 158,16         | 6,59%  |
| Kb-Sp                               | Különleges beépítésre nem szánt terület - Sportterület        | 1,28           | 0,05%  |
| Kb-Lsp                              | Különleges beépítésre nem szánt terület - Lovassport terület  | 7,62           | 0,32%  |
| Kb-Tur                              | Különleges beépítésre nem szánt terület - Turisztikai terület | 6,78           | 0,28%  |
| Kb-T                                | Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető terület      | 3,94           | 0,16%  |
| <b>Közigazgatási területe</b>       |   | <b>2398,39</b> |        |



## 148/2019.(VIII.13.) HATÁROZAT 4. MELLÉKLETE: TERÜLETRENDEZÉSI TERVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

### 1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A településszerkezeti tervben a területfelhasználási egységek kijelölése során az OTrT-ben meghatározott szabályok szerint kell eljárni, az egyes térségek területi kiterjedését pedig Fejér Megye Területrendezési Terve (továbbiakban: FMTrT) tartalmazza. Kajászó településszerkezeti tervének területfelhasználási rendszere a magasabb szintű jogszabályok előírásainak megfelel, amelyet a következő táblázat igazol.

| Térségi területfelhasználás | FMTrT-ben meghatározott terület (ha) | OTrT által előírt megfelelés (ha) | TSZT-ben kijelölt terület (ha) | További felhasználható terület (ha) | Megfelelés |
|-----------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|------------|
| Települési térség           | 177,08                               | -                                 | -                              | -                                   | ✓          |
| <i>Megjegyzés: -</i>        |                                      |                                   |                                |                                     |            |
| Mezőgazdasági térség        | 2142,52                              | 1821,14 (85%)                     | 1928,93 (90,03 %)              | 107,79                              | ✓          |
| <i>Megjegyzés: -</i>        |                                      |                                   |                                |                                     |            |
| Vízgazdálkodási térség      | 79,34                                | 67,44 (85%)                       | 79,34 (100 %)                  | 11,9                                | ✓          |
| <i>Megjegyzés: -</i>        |                                      |                                   |                                |                                     |            |

| Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő terület (ha) | Az OTrT 7.§ (1) bekezdésében előírt megfelelés (ha) | Ebből a TSZT-ben erdőterület területfelhasználási egységbe sorolt terület (ha) | Megfelelés |
|---|---|--|------------|
| 83,09   | 78,94 (95%)   | 79,04 (95,13%)   | ✓          |

Az Országos Gyümölcstermőhely Kataszterhez tartozó I. és II. osztályú területeken új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

A szőlő termőhely kataszterhez tartozó I. és II. osztályú területeken új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

### 2. TÉRSÉGI ÖVEZETEK

#### 2.1. ORSZÁGOS ÖVEZETEK

- Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület<sup>1</sup>  
Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
- Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete  
Az övezet területe figyelembe vételre került az általános mezőgazdasági területek kijelölése során.
- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete  
Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

<sup>1</sup> A kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete az FmTrT hatályos övezeti tervlapján még a jelenlegi adatszolgáltatásnál nagyobb kiterjedésben szerepel, amelyet az A1 és az A2 jelű új beépítésre szánt területek

- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

A tájképi egység megőrzése érdekében az építmények tájba illeszkedésére vonatkozóan a településképi rendelet és a helyi építési szabályzat fogalmaz meg előírásokat.

## 2.2. MEGYEI ÖVEZETEK

| Megyei övezet megnevezése   | Adatszolgáltatás alapján lehatárolt területe (ha) | TSZT-ben kijelölt területe (ha) | Megfelelés <sup>2</sup> |
|---|---|---------------------------------|-------------------------|
| Magterület övezete  | 217,46  | 213,72                          | 98,28% <sup>3</sup>     |
| Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. |   |                                 |                         |
| Ökológiai folyosó övezete   | 86,79   | 82,48                           | 95,03% <sup>2</sup>     |
| Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. |   |                                 |                         |

Az egyes övezetek lehatárolását a következő térképek mutatják be, amelyek a 282/2009. (XII.11.) Kormányrendelet alapján küldött adatszolgáltatás szerinti lehatárolást ábrázolják.

<sup>2</sup> Az OTrT 12/A.§ (4) bekezdésének való megfelelés igazolása:

*„(4) A településrendezési eszközök készítésénél a hatályos kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb ±5%-kal változhat.”*

<sup>3</sup> Az országos ökológiai hálózat övezeteinek pontosítása a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósággal egyeztetve történt.

## **148/2019. (VIII.13.) HATÁROZAT 5. MELLÉKLETE: A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE**

A tervben szereplő változások hatására a település területén biológiai aktivitás nőtt.

A biológiai aktivitásérték változását bemutató táblázatot ld. a 2. *mellékletben: Változások (beavatkozások és ütemezések)*.



## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

## 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, erdősávok megtartandók, telepítendők; a vízfolyások mentén lévő galérianövényzet megőrzendő.

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

### 5. A környezet védelmére vonatkozó előírások

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

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

(3) 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

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

## 7. A telekalakítás

- 7.5** (1) A település építési övezeteiben és kertes mezőgazdasági terület övezeteiben nyúlványos telek nem alakítható ki.
- Közműlétesítmény céljára - bármely építési övezetben, övezetben - az építési övezet, övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható.
  - Telekalakítás eredményeként nem jöhet létre több építési övezetbe vagy övezetbe sorolt telek.
  - 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.
  - Magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 4,0 m-nél.

## II. Fejezet

### KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰELLÁTÁS ÉS HÍRKÖZLÉS

#### 8. Közlekedés, parkolás

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

#### 9. A közműellátás általános előírásai

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

#### 10. A közművesítés mértékének előírása

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

## 11. Vízellátás, szennyvízelvezetés

- 11.5** (1) Beépítésre szánt területen új közüzemi vízhálózat 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) Szennyvízátelő műtárgy védőtávolságát egyedileg kell meghatározni, egyedi meghatározás hiányában:
- a) búzzáron és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m,  
b) búzzár, zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m védőtávolság biztosítása szükséges.
- (4) Szennyvízátelő 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 csapadékvíz 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 m<sup>2</sup> burkolt felületenként 1 m<sup>3</sup> esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges.
- (5) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsibehajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átírtást úgy kell kialakítani, hogy
- a) a kocsibehajtó 3,5 m-nél szélesebb ne legyen,  
b) telkenként csak egy kocsibehajtó legyen (saroktelek kivételével),  
c) a vízszállítás akadálymentes legyen,
- (6) A telekhatárra épített épületek ereszcsonnait, valamint a telekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.

## 13. Energiaellátás, elektronikus hírközlés

- 14.5** (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 szélérőmű 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 belülré essen.

- (7) Közcélú, megújuló energiahordozó hasznosítású napenergiát hasznosító energiatermelés akkor lehetséges, ha az övezeti előírás lehetővé teszi.

### III. Fejezet

## ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

- 15.5** 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

- 16.5** (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 területrészeinek 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.
- 17.5** (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) toronysíló, szárító, üzemi kémény, valamint egyéb sajátos gazdasági építmények,  
b) háztartási méretű kiserőműnek számító szélérőmű elhelyezése esetén.

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

- 18.5** (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.
- 19.5** (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

- 20.5** (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 előkerti 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

- 21.5 (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 m<sup>2</sup> 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

- 22.5** (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-Mü)  |
| 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:
- a) lakó;
  - b) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
  - c) kulturális;
  - d) 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
- a) 2 lakás helyezhető el,
  - b) ha a telek területe a 3000 m<sup>2</sup>-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:
- a) lakó;
  - b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági;
  - c) kereskedelmi, szolgáltató;
  - d) szálláshely jellegű;
  - e) igazgatási, iroda;
  - f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - g) kulturális, közösségi szórakoztató;
  - h) 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
  - a) az 1200 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó méretű telkeken kizárólag egy fő rendeltetésű épület,
  - b) az 1200 m<sup>2</sup>-t meghaladó méretű telkeken két fő rendeltetésű épület helyezhető el.

## 21. Településközpont terület

- 25.5** (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:
    - a) lakó;
    - b) igazgatási, iroda;
    - c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
    - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
    - e) kulturális, közösségi szórakoztató;
    - f) sportrendeltetési 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

- 26.5** (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) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
    - b) kereskedelmi, szolgáltató;
    - c) a gazdasági tevékenységet kiszolgáló iroda;
    - d) 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

- 27.5** (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 bekötve 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**

- 28.5** (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**

- 29.5** 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

- 30.5** (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

- 31.5** (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

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

#### 29. Gazdasági rendeltetésű erdőterület

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

#### 30. Közjóléti rendeltetésű erdőterület

- 34.5** (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
- a) erdő- és vadgazdálkodási célú, ahhoz kapcsolódó,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató,
  - c) vendéglátó,
  - d) szálláshely szolgáltató,

e) sportoláshoz kapcsolódó rendeltetési egységet tartalmazhat.

### 31. Általános mezőgazdasági terület

- 35.5** (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) Má1 övezetben elhelyezhető fő rendeltetésű épület kizárólag növénytermesztéshez kapcsolódó, valamint az ehhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (5) Má4 övezetben épület nem helyezhető el.

### 32. Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület

- 36.5** (1) A korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület a szabályozási terven Má-Korl jellel jelölt övezet elsősorban a legelő- és gyepgazdálkodás végzésére szolgáló terület, amelynek kiemelt védelme elsődleges.
- (2) Má-Korl1 övezet telkein építmény - a (3) bekezdésben foglaltak kivételével - nem helyezhető el.
- (3) Má-Korl1 övezet telkein a Szabályozási terven jelölt Záportározó területével érintett telekrészein kizárólag az árvízvédelemhez kapcsolódó műtárgy helyezhető el, egyéb építmény nem építhető.

### 33. Kertes mezőgazdasági terület

- 37.5** (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
- kertészeti termelés;
  - szőlő- és gyümölcstermesztéshez kapcsolódó;
  - az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító; rendeltetési egységet tartalmazhat.

### 34. Vízgazdálkodási terület

- 38.5** (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 vízbeszerzési területek, vízkivételi helyek területe, amely területbe a települési vízműutak, 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

- 39.5** (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
- sport;
  - 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
- állattartó;
  - a lovassport tevékenységet kiszolgáló
    - turisztikai, oktatási
    - vendéglátó;
    - szállás;
  - 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
- turisztikai;
  - a turizmushoz kapcsolódó
    - kereskedelmi, szolgáltató;
    - vendéglátó;
    - szállás jellegű;
    - 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.

Kajászó, 2019.

Mohácsi Györgyné  
polgármester

dr. Balogh Lóránd  
jegyző

Kihirdetve:  
Kajászó, 2019.

dr. Balogh Lóránd  
jegyző



## MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET A 9/2019. (VIII.14.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ  
Szabályozási terv

2. MELLÉKLET A 9/2019. (VIII.14.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ  
Építési övezetek és övezetek telekalakítási és beépítési előírásai

## Kertvárosias lakóterület

| Építési övezet jele | Beépítési mód | Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> ) | 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 <sup>2</sup> ) | 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 <sup>2</sup> ) | 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 <sup>2</sup> ) | 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 <sup>2</sup> ) | 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 <sup>2</sup> ) | 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 <sup>2</sup> ) | 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**

|    | A           | B   | C   | D                                 | F   |
|----|-------------|---|---|-----------------------------------|---|
| 1  | Övezet jele | A beépíthető telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> ) | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) | 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   |