

**Hosszúhetény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének**

**a helyi építési szabályzatról szóló**

**13/2017. (XII.06.), 8/2018. (VII.02.), 5/2020 (VI.10.) rendelettel módosított**

**8/2016. (X.24.) rendelete**

*(egységes szerkezetbe foglalt szövege)*

**Hosszúhetény község Önkormányzat Képviselő-testületének  
Hosszúhetény község Helyi Építési Szabályzatáról szóló  
13/2017. (XII.06.), 8/2018. (VII.02.) és az 5/2020. (VI.10.) rendelettel módosított  
8/2016. (X.24.) rendelete  
(egységes szerkezetbe foglalt szövege)**

Hosszúhetény Község Önkormányzat Képviselőtestülete az Alaptörvény 32. cikk. (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében és 13.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a 62.§ (6) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 28.§ (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

## I. FEJEZET

### ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

#### A rendelet hatálya

##### 1. §

- (1) A rendelet (a továbbiakban: HÉSz) területi hatálya Hosszúhetény község közigazgatási területére (a továbbiakban: település) terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen építési munkát végezni az OTÉK és az egyéb általános érvényű törvényi és hatósági előírások, valamint a helyi építési szabályzat és a rajzi termellékletei rendelkezései szerint szabad.
- (3) A rendelet szabályozási tervi mellékletei a következők:
  - a)<sup>1</sup> 1. Melléklet: Sz-1 jelű Szabályozási terv a közigazgatási terület külterületére
  - b)<sup>2</sup> 2. Melléklet: Sz-2 jelű Szabályozási terv a belterületekre
  - c) 3. Melléklet: Mintakeresztszelvények.

#### Szabályozási elemek és alkalmazásuk

##### 2. §

- (1) A szabályozási tervben alkalmazott kötelező szabályozási elemek az alábbiak:
  - a) meglévő és tervezett szabályozási vonal
  - b) szabályozási szélesség, kiszabályozott közterületi szélességek, vagy a földhivatali nyilvántartás szerinti közterületi szélesség és azok kótája

<sup>1</sup> Módosította az 5/2020. (VI.10.) önk. rend. 4.§-a. Hatályos 2020. VI.10.-től.

<sup>2</sup> Módosította az 5/2020. (VI.10.) önk. rend. 4.§-a. Hatályos 2020. VI.10.-től.

- c) kötelező megszüntető jel
  - d) építési övezet, övezet határa és előírásai
  - e) az építési hely szöveges rendelkezése
  - f) a telek be nem építhető része
  - g) építési telken belüli védőövezet
  - h) meglévő és tervezett belterületi határ
- (2) A szabályozási terven alkalmazott irányadó szabályozási elemek: a javasolt vagy tervezett belterületi határ, a javasolt megszüntető jel. Az irányadó elemek változtathatók a szabályozási terv módosítása nélkül.

### **Közterület alakításra vonatkozó előírások**

#### **3. §**

- (1) A település közterületein felszín felett elsődlegesen elhelyezhető:
- a)<sup>3</sup>
  - b) közúti tömegközlekedéssel kapcsolatos építmények, várakozóhelyek és tartozékaik, hulladékgyűjtő edényzet
  - c) közmű műtárgyak
  - d) köztisztasággal kapcsolatos építmények
  - e) szobor, díszkút, szagrális emlék
  - f) távbeszélő fülke
  - g) közlekedési zöldfelület, útsorfa
  - h) közparkolók.
- (2) A felszín feletti berendezések, utcabútorok csak a terület tulajdonosa és kezelője hozzájárulásával helyezhetők el, amennyiben a gyalogos és gépjármű forgalom biztonsága sértetlen marad, biztosított az akadálymentes útmenti 0,5 m széles biztonsági sáv, akadálymentes legalább 1,5 m széles járdaszakasz vagy gyalogos sáv.
- (3) A település közterületein felszín alatt elsődlegesen nyomvonalas közművezetékek helyezhetők el.
- (4)<sup>4</sup>
- (5) Beépítésre szánt területeket kiszolgáló magán- és közutak telkén belül útfásításra csak a tájra jellemző honos fa- és cserjefajok használhatók.
- (6) Vegyes használatú utca meglévő közterületi szélessége nem csökkenthető. A közterületen belül felületet kell biztosítani a vegyes közlekedés számára csapadékvíz elvezető szereppel, a felszín feletti tűzcsapok létesítésére és a biztonsági sáv zöldfelületi kialakítása számára.
- (7) A belterületen a kapubehajtókat egységes műszaki paraméterekkel, az útburkolathoz és a járdához illeszkedő anyaghasználattal, a felszíni vízelvezetés rendszeréhez igazodóan kell kialakítani, az út hálózati szerepkörétől függetlenül. A közterületi kapubehajtó csak tulajdonosi és útkezelői hozzájárulással valósítható meg.
- (8) Árusítópavilon legfeljebb 15,0 m<sup>2</sup> alapterülettel, legfeljebb 3,5 m-es építménymagassággal létesíthető. A pavilont a faluképbe illően, a közlekedésbiztonsági előírások figyelembevételével, valamint a közterület kezelhetőségének, tisztántarthatóságának biztosításával kell elhelyezni.

<sup>3</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2020.(VI.10.) önk. rend. 5.§. a) pontja Hatálytalan 2020.VI.10-től.

<sup>4</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2020.(VI.10.) önk. rend. 5.§. a) pontja Hatálytalan 2020.VI.10-től.

- (9) A közúti közlekedéssel kapcsolatos várakozóhelyek a település teljes területén egységes kialakításúak legyenek, az építmények legfeljebb 15,0 m<sup>2</sup> alapterülettel létesíthetők. Egyedi tervezésű építmény legfeljebb 3,5 m-es építménymagassággal, hagyományos építőanyagok felhasználásával létesíthető.
- (10) Zöldterületen épület nem helyezhető el.

### **Az épített környezet és a településképp alakítására vonatkozó előírások**

#### **4. §<sup>5</sup>**

#### **5. §<sup>6</sup>**

#### **6. §<sup>7</sup>**

#### **7. §<sup>8</sup>**

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

#### **8. §**

- (1) A táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és esztétikai adottságok megóvása érdekében:
- a) Mindennemű területhasználatot, területhasználat változtatást, beavatkozást (telekalakítás, agrár művelés, művelési ág váltás, művelésbe vonás, terület helyreállítás, más célú hasznosítás, termelésből kivonás, telek beépítés) a táj természeti adottságainak, természeti és művi érték elemeinek, esztétikai jellemzőinek, karakterének (összegezve: tájpotenciál szintjének) megőrzésével, lehetséges növelésével kell végezni.
- b) Gondoskodni kell a használaton kívül helyezett épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések új funkciójának megállapításáról, illetve ennek hiányában megszüntetésükről, elbontásukról, az érintett területnek a táj, a településképp jellegéhez illő rendezéséről.
- (2) Természeti értékkel rendelkező területen épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját (amennyiben arról külön kezelési és fenntartási útmutató nem rendelkezik) a tervezés során egyedileg úgy kell meghatározni, hogy a természeti értékek megóvása mellett egyben a táj jellegéhez is igazodjon. Védett természeti területen a területhasználat és az építés a vonatkozó természetvédelmi jogszabályok (országos hatáskörű jogszabályok, helyi természetvédelmi értékvédelmi rendelet), kezelési tervek előírásainak betartásával, a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával történhet.
- (3) A tájképvédelmi terület övezetében történő építés esetén a tájképet jelentősen megváltoztató építmények engedélyezési tervéhez látványtervet kell csatolni. A látványtervben igazolni kell, hogy a tervezett építmény a táj karakterét és a történelmileg kialakult tájképi értékek látványát nem rontja.

<sup>5</sup> Hatályon kívül helyezte a 8/2018.(VII.02.) önk. rend. 35. §. (2) bek. Hatálytalan 2017. VII.15-től.

<sup>6</sup> Hatályon kívül helyezte a 8/2018.(VII.02.) önk. rend. 35. §. (2) bek. Hatálytalan 2017. VII.15-től.

<sup>7</sup> Hatályon kívül helyezte a 8/2018.(VII.02.) önk. rend. 35. §. (2) bek. Hatálytalan 2017. VII.15-től.

<sup>8</sup> Hatályon kívül helyezte a 8/2018.(VII.02.) önk. rend. 35. §. (2) bek. Hatálytalan 2017. VII.15-től.

- (4) A területhasználat és építés során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek megmaradását, kapcsolatát az ökológiai folyosókhoz, az országos ökológiai hálózathoz. Területet felhasználni csak úgy szabad, hogy a területhasználat a természeti értéket jelentő életközösségek életfolyamatait és élőhely viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, ill. a természeti értékeket ne veszélyeztesse.
- (5) A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációnak, a természetes élőhelyeknek a védelmét a kivitelezés és a végleges terület felhasználás során egyaránt biztosítani kell. A természet közeli állapotú mederszakasszal rendelkező felszíni vízfolyás rendezése csak táj rehabilitációs terv alapján, azzal megalapozott vízjogi engedély szerint történhet.

## **A környezet védelmének általános előírásai**

### **9. §**

- (1) A közigazgatási területen levegő-, víz- és talajszennyező, jelentős környezetterheléssel járó tevékenység nem folytatható.
- (2) A területhasználat és az építés során a vonatkozó környezetvédelmi jogszabályokban és jelen rendeletben előírtakat kell figyelembe venni.
- (3) A vonatkozó környezetvédelmi jogszabály alapján környezetvédelmi engedély, ill. egységes környezethasználati engedélyköteles létesítmények építési engedélyezése a környezetvédelmi engedély, ill. egységes környezethasználati engedély előírásainak figyelembe vételével történik.
- (4) Új területhasználat és építés esetén a környezeti adottságok, továbbá a változással várható környezeti hatások vizsgálata és a vizsgálatok értékelése szükséges a környezetvédelmi megfelelés igazolására.

## **A föld és a talaj védelmének általános előírásai**

### **10. §**

- (1) Az építési munkák során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításról az építtető köteles gondoskodni.
- (2) A földmozgatással járó munkavégzések során:
  - a) a felső humuszos réteget külön kell letermelni és deponálni
  - b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során a külön tárolt humuszos szintet a kiporzás ellen védeni kell
  - c) az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt a letermeléssel érintett telken, helyben kell legfelső réteggé elteríteni
  - d) a feleslegben maradó humuszos feltalajt a területről elszállítani csak a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján szabad.
- (3) A humuszvagon védelmének biztosítása érdekében az építési tevékenységgel nem járó termőföldet érintő tereprendezéshez a talajvédelmi hatóság engedélye szükséges.
- (4) A telkek terepfelzíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a talaj erózióvédelme, a terület gyommentesen tartása, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezetése a telek területén belül biztosítható legyen.

- (5) Az építési terület kialakítása, építési munka végzése során a környezetet károsító anyagokat a terület-előkészítés részeként el kell távolítani, feltöltés nem tartalmazhat környezetet károsító anyagokat.
- (6) Telken vagy közterületen szennyezett talaj átmenetileg sem tárolható, az esetleges talajszennyezés kitermelése után a folyamatos elszállításáról a terület tulajdonosa köteles gondoskodni. Új épületet elhelyezni, meglévő épület rendeltetését megváltoztatni csak az esetleges talajszennyezettség megszüntetése után szabad.

## **A vizek védelmének általános előírásai**

### **11. §**

- (1) A település közigazgatási területén szennyvizet szikkasztani ideiglenes jelleggel sem szabad. Ha a szennyvíz közcsatornába nem vezethető, zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető, ahol az övezeti előírás ezt lehetővé teszi.
- (2) A vonatkozó jogszabályi előírások értelmében a befogadóba a csapadékvíz csak tisztán, vagy a vízjogi engedélyben előírt minőségben kerülhet. A szennyeződésmentes csapadékvíz a létesítmények zöldfelületein elszívárogtható, vagy közvetlenül a befogadóba vezethető.
- (3) A vízfolyások és tavak természetes és természetközeli állapotú partjait – a vizes élőhelyek védelme érdekében – meg kell őrizni. A vízépítési munkálatok során a természetkímélő megoldásokat kell alkalmazni. A mederrendezés vízjogi létesítési engedély alapján történhet.
- (4) Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, ill. a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatók. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés esetén a felszín alatti talajvíz szakszerű elvezetéséről gondoskodni kell.
- (5) A felszíni vizek elvezetésének módját – legalább az együttesen kezelendő területekre kiterjedően – a terep rendezésére, a felszíni és szivárgó rendszer kialakítására, valamint a növénytelepítésre vonatkozó tervek alapján kell meghatározni.
- (6) A felszíni vízelvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, a beépítésre nem szánt területeken az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak és a vízjogi létesítési engedélyben meghatározottaknak megfelelően kell megvalósítani.

## **Levegőtisztaság védelem előírásai**

### **12. §**

- (1) Új légszennyező környezeti emisszióval járó szagos-bűzös létesítmények csak az erre lehetőséget adó építési övezetben, a védendő területhasználatú területek jó környezetminőségének fennmaradását szolgáló védelmi intézkedéseket biztosítva, a vonatkozó jogszabályok, valamint a közegészségügyi, a környezetvédelmi és az építési hatóság előírásai, a környezetvédelmi engedélyben és jelen rendeletben foglaltak szerint helyezhető el.
- (2) A potenciálisan diffúz légszennyezést okozó anyagokat szabadterén tárolni, ill. szállítani, az épített környezet, a jó környezetminőség védelme érdekében csak a felporzást megakadályozó felülettakarás és egyéb hatékony technológiai megoldás (pl. felületnedvesítés) alkalmazásával lehet.

## **Zaj- és rezgés elleni védelem általános előírásai**

### **13. §**

- (1) Bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó tevékenységgel járó területhasználat, építés csak abban az esetben megengedett, ha az általa okozott építési, közlekedési, ill. üzemi eredetű környezeti zaj, valamint a rezgésterhelés mértéke a hatályos jogszabályban az adott területhasználatú területre, az adott létesítmények körére megállapított határértékeket nem haladja meg. A területhasználat, az építés a zajvédelmi megfelelőség érdekében a területhasználó passzív akusztikai védelem kiépítésére, alkalmazására, vagy a tevékenység, területhasználat beszüntetésére kötelezhető.

## **Hulladékgazdálkodás és ártalmatlanítás előírásai**

### **14. §**

- (1) Az ellenőrzött összetételű és minőségű építési törmelék – a talajvédelmi és környezetvédelmi hatóság engedélyével – az építés hatóság által kijelölt területek feltöltéses tereprendezéséhez, rekultivációjához hasznosítható.
- (2) A különleges kezelést igénylő lakossági hulladékok gyűjtése a szükséges hatósági engedélyek megléte esetén lakossági hulladékudvar területén történhet. A hulladékudvar csak a védendő területek használatának zavarása nélkül, gazdasági építési övezetben létesíthető. A tervezés időszakában a község hulladékudvarral nem rendelkezik.

## **Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások**

### **15. §**

- (1) A belvízzel veszélyeztetett területeken a közterület kialakítása kapcsán a felszíni vízelvezetés rendszerét létre kell hozni.
- (2) A belvízzel veszélyeztetett területeken az építészeti terveket (engedélyezési terv, kiviteli terv) a geotechnikai jelentés javaslatai alapján kell készíteni, a földszinti vezérszint magassága az eredet terepszinthez képest legalább 0,6 m magasra kerüljön.
- (3) Az alábányászott területek, valamint a volt kőbánya nem építhető be

## **Tilalmak, védőtávolságok és korlátozások**

### **16. §**

- (1) A nevelési, oktatási intézmény telkétől, továbbá egészségügyi intézmény, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől 50 m-es távolságon belül állattartás céljára szolgáló épület, épületrész, építmény (pl. istálló, trágyatároló) nem létesíthető.
- (2) Közlekedési létesítmények védőtávolságai:

- a) az országos úthálózat részét képező összekötő és bekötő utak külterületi szakaszának mindkét oldalán 50,0 – 50,0 m védőtávolság tartandó, épület, kerítés a védőtávolságon belül csak a közútkezelő hozzájárulásával létesíthető
  - b) a szabályozási terven jelölt külterületi földutak védőzónája az úttengelytől számítottan 15,0 – 15,0 m. Kerítés a védőzónán belül 10,0 – 10,0 m-en belül nem létesíthető. Épület a kerítés vonalához 5 m-nél közelebb nem építhető
  - c) egyéb külterületi földutak védőzónája az úttengelytől számítottan 10,0 – 10,0 m. Kerítés a védőzónán belül nem létesíthető. Épület a védőzóna határától 5 m-nél közelebb nem építhető.
- (3) Családi szükségletet meghaladó állattartást szolgáló épületet a felszíni vizektől legkevesebb 200 m távolságra lehet elhelyezni.
  - (4) Az állattartó telep védőtávolságát, a vonatkozó jogszabályi előírások figyelembe vételével, az egységes környezethasználati, illetve telepengedély kiadásakor az ügyben eljáró szakhatóságok véleményével összhangban kell megállapítani. A védőtávolságon belül fertőzésveszélytől védendő tevékenység számára épület nem létesíthető (pl. élelmiszer előállító, gyártó, csomagoló, raktározó épület, gyógyszer előállító, raktározó épület, szálláshely szolgáltatás, birtokközponthoz kapcsolódó falusi vendéglátás nem hozható létre).

### **Közművekre vonatkozó általános előírások**

#### **17. §**

- (1) A közműveket közterületen, vagy szolgálmi jog bejegyzéssel ingatlanon (ingatlanokon) keresztül lehet vezetni, elhelyezni.
- (2) A csapadékvíz elvezetésére a zárt és nyílt csapadékvíz elvezető, szikkasztó hálózatot kell továbbfejlesztteni, a vízvezetési koncepcióban foglaltakat be kell tartani. A beépített, a beépítésre szánt területeket kiszolgáló burkolt út csak a vízvezetés megoldásával együtt építhető.
- (3) 20 gépkocsi befogadásánál több férőhelyes parkolót létesíteni csak kiemelt szegéllyel és vízzáró burkolattal, hordalék- és olajfogó műtárggyal szabad. 20 férőhelynél nagyobb, telken belüli parkoló vízzáró burkolatáról, vagy 200 m<sup>2</sup>-nél nagyobb vízzáró burkolattal ellátott manipulációs térről összegyűlő csapadékvizek a befogadóba (csapadékcsatorna, közterületi árok vagy élővízfolyás) csak műtárgyon keresztül vezethetők. Az előtisztított csapadékvizek területen, telken tartása, öntözésre történő felhasználása biztosítható, a szomszédos telek használatának veszélyeztetése nélkül.
- (4) Önálló, 6,0 m-t meghaladó antennatartó szerkezet nem helyezhető el a falusias lakó építési övezetek és a vegyes építési övezetek területén.

### **Építési övezetek, övezetek közművesítettsége**

#### **18. §**

- (1) A meglévő belterületen, ott, ahol ez biztosítható, a falusias lakó, a településközponti vegyes, a kereskedelmi szolgáltató gazdasági, és a beépítésre szánt különleges építési övezetek telkein a teljes közműellátás biztosítandó, ahol az energiaellátás, az ivóvíz, a szennyvízelvezetés és tisztítás, a közterületi csapadékvíz elvezetés vagy szikkasztás együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik.



- (2) Beépítésre nem szánt területen belüli birtokközpont telkén, valamint a mezőgazdasági területek mezőgazdasági üremeiben hiányos közműellátás biztosítandó. A villamos energia, az ivóvíz ellátás, a csapadékvíz elvezetés, a szennyvíztisztítás és elhelyezés együttesen, a vízügyi hatóság által engedélyezett korszerű szakszerű közműpótló alkalmazásával, talajszennyezés nélkül, környezetkímélő módon valósítandó meg.

## **Telekalakítás általános szabályai**

### **19. §**

- (1) A szabályozási terven nem szereplő, de kialakult telekszerkezetet érintő telekosztás akkor valósítható meg, ha az érintett telkek területe és beépítési mutatói (beépítettség mértéke, zöldfelületi fedettség, oldal- és hátsókert mérete) a telekosztás után is megfelelnek az övezeti előírásoknak.

### **20. §**

- (1) Új kiszolgáló közutak és közhasználat elől el nem zárt magánutak telekszélessége legalább 12,0 m. Amennyiben az új kiszolgáló közút, vagy új közhasználat elől el nem zárt magánút csak zsákutcaként alakítható ki, a zsákutca végén tűzoltó gépjármű számára tolatásmentes végforduló létesítésére alkalmas helyet kell biztosítani a telkek újraosztásánál.
- (2) Telekhatár rendezés révén kialakuló építési telkek legkisebb szélessége nem lehet kevesebb lakótelek esetében 10,0 m-nél, a telekosztás után kialakult telkek legkisebb szélessége minimálisan 12,0 m. Gazdasági rendeltetéssel használni kívánt új telkek legkisebb szélessége legalább 30,0 m.
- (3) Telekegyesítés esetén a falusias lakó építési övezetekben (Lf) az utcai telekszélesség maximált mértéke az építési hely sávjában 40,0 m lakófunkció esetén. Egészségügyi és szociális funkció esetén az építési helyen mért telekszélesség legfeljebb 100,0 m lehet.

### **21. §**

- (1) Az építési telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani gazdasági (kereskedelmi szolgáltató) és mezőgazdasági területen lehet, de csak akkor, ha a magánút – az erről szóló külön szerződésben foglaltak keretei között:
- a) a gazdasági telkeket kiszolgáló magánút legalább 6,0 m széles burkolt közlekedési felület helyigényének megléte szerint jön létre, önálló helyrajzi számmal és földhivatali besorolásban „út” megjelöléssel. A magánút minimális telekszélessége legalább 8,0 m
- b) minden magánút esetében biztosított a csapadékvizek telken belül tartása és kezelése. Magánútról csapadékvíz közterületre nem vezethető ki.

## **Építés általános szabályai**

### **22. §**

- (1) Az egyéb jogszabályoknak megfelelően kialakult telkek beépíthetők, kivéve:
- a) a 10,0 m szélességet el nem érő kialakult, de be nem épített telkeket

- b) a köz- vagy magánúti közvetlen gépjármű kapcsolattal nem rendelkező, kerként használt telket
  - c) valamint azok a telkek, amelyeken az épület körül a telepítési távolság nem biztosítható (az épületméret és telekméretből következően nem áll rendelkezésre a tényleges épületmagasságnak megfelelő oldalkert vagy hátsókert)
- (2) Azokon a területeken, ahol az építés feltételei terület előkészítés, vízrendezés, elő közművesítés, kiszolgáló út hiánya miatt nem biztosítottak, építési tevékenység csak a szükséges teendők elvégzése után, az építési feltételek rendelkezésre álltat követően kezdhető – végezhető.
  - (3) A területen csak az egyes építési övezetekben meghatározott rendeltetésű építmények és épületek helyezhetők el.
  - (4) A központi belterületen haszonállat tartására szolgáló épület, épületrész és trágyatároló a lakóépülettől biztosított legalább 15,0 m-es védősáv (25,0 m mély lakóudvar) megtartásával építhető abban az esetben, ha az nem korlátozza a szomszédos telek lakóépülettel történő beépíthetőségét.

### 23. §

- (1) Épületet építeni csak az építési helyen belül lehet. Ha a telken meglévő épület egy része építési helyen kívülre esik, az építési helyen kívüli épületrész annak tömegnövekedése nélkül felújítható, de újra nem építhető.
- (2) Az építési helyen a környezet használatát biztosító rendeltetés valósítható meg, elsősorban a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott területen, természetvédelmi, bemutatási, kezelési, ill. erdészeti célból szabad építményt elhelyezni.
- (3) Az építési hely a beépítésre szánt területeken – amennyiben a szabályozási terv, ill. az építési övezet, övezet előírásai másként nem rendelkeznek – a beépítési mód figyelembe vételével a következő:
  - a) az előkert mérete:
    - aa) a gyűjtőút és az országos mellékutak mentén újra épülő lakó célú beépítés esetén az illeszkedés szabályai szerint a szomszédos 3 - 3 telek épületei által meghatározott építési vonalhoz kell igazodni
    - ab) az egyéb kiszolgáló utak mentén a kötelező előkertet legalább 2 - 2 szomszédos telken álló főépület figyelembe vételével a kialakult állapotnak megfelelően kell megállapítani és a helyszínrajzon igazolni. Amennyiben ez egyértelműen nem állapítható meg, legalább 5,0 m-t kell biztosítani, de legfeljebb 7,0 m-re lehet a beépítés vonalát az építési helyen belül hátrahúzni
  - b) az oldalkert szélessége:
    - ba) szabadon álló beépítési módnál: a szabályozási terv és a szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában, az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3,0 m
    - bb) oldalhatáron álló beépítési módnál: már kialakult, beépített tömbben 18,0 m alatti telekszélességnél kialakult esetben az új épületet a beépülő telekhatártól legfeljebb 2,0 m-re lehet elhelyezni. A szomszédos telkeken álló főépületek közötti távolságnak legalább 5,0 m-nek, kialakult állapotnál legalább 3,5 m-nek kell lennie, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén 3,0 m-nél kisebb nem lehet
    - bc) oldalhatáron álló beépítési módnál: 18,0 m-t meghaladó telekszélességnél az új épületet az építési helyen belül szabadon lehet elhelyezni. A szomszédos telkeken álló épületek közötti oldalkert távolságnak legalább 6,0 m-nek kell lennie, kialakult helyzetben, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén 4,5 m-nél kisebb nem lehet

c) a hátsókert mélysége:

- ca) a 40,0 m telekmélységet elérő és meghaladó telek esetén legalább 6,0 m a hátsókert
  - cb) a 60,0 m-t meghaladó telekmélység esetén legalább 15,0 m
  - cc) a 80,0 m-t meghaladó telekmélység esetén az építési hely mélysége legfeljebb 65 m. Az építési hely határa és a hátsó telekhatár közötti telekrész hátsókertnek tekintendő.
- (4) Egy telken elhelyezendő főépületek közötti távolságnak az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékének kell megfelelnie. Lakóövezetben a melléképület legnagyobb épületmagassága legfeljebb 6,0 m lehet.
- (5) A beépítésre nem szánt övezetek telkeinél az építési hely, az előkert, oldalkert, hátsókert fogalmak az OTÉK beépítésre szánt területeire vonatkozó fogalom meghatározásai alapján alkalmazandók. Beépítésre nem szánt övezetbe tartozó telken épület, a szabályozási terv egyéb rendelkezése hiányában legalább 10,0 m-es elő-, oldal- és hátsókert megtartásával helyezhető el.

## 24. §

Geotechnikai követelmények

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen a 45 foknál meredekebb dőlésű, vagy 2 m-nél magasabb természetes vagy mesterségesen kiképzett fal (nyitott kőzetfal, partfal, bevágás, mélyút, tereplépcső) 10,0 m-es környezete jogszabállyal kijelölt veszélyes környezetnek minősül. Az építészeti-műszaki dokumentáció részét képező geotechnikai jelentésnek tartalmaznia kell az építmény kialakításához szükséges geotechnikai állapotot a geotechnikai kategóriának és a kijelölés alapjául szolgáló különleges körülményeknek (mozgás, csúszás- és omlásveszély) a figyelembevételével.
- (2) Az építési engedélykérelmekhez a külön jogszabályban rögzített tartalmi követelményeken túlmenően a következő műszaki munkarészeket kell csatolni:
- a) a tájképet jelentősen megváltoztató (250 m<sup>2</sup> beépített alapterületet, vagy 7,50 m lejtő felőli homlokzatmagasságot meghaladó) építmények terveikhez külön jogszabályban meghatározott látványtervet

## Zöldfelületek kialakításának általános szabályai

### 25. §

- (1) Intézményi vagy közösségi funkció esetén a vegyes építési övezetekben és a különleges építési övezetekben valamint zöldterületi övezetekben új zöldfelület az építési engedélyezési eljárást megelőzően kertépítészeti terv alapján létesítendő, ha a zöldfelület nagysága meghaladja a 100 m<sup>2</sup>-t.
- (2) Az egyes ingatlanokon az építési övezetenként, övezetenként meghatározott zöldfelületeket – a lakóingatlanok kivételével – legkésőbb az épületek használatba vételéig ki kell alakítani.
- (3) Beépítésre nem szánt területen, kivéve a közlekedési és közmű, valamint zöldterületi övezetekben az új zöldfelületek fás szárú növényállományának legalább 50%-át a tájban honos fa- és cserjefajok alkalmazásával kell kialakítani.

**26. §**

- (1) Az egyes építési övezetekre, övezetekre előírt legkisebb zöldfelületi arány számításánál növényzettel fedett területként csak a vízzáró burkolatú felületek nélküli, gyeppel, cserjékkel, fákkal, egyéb növényekkel betelepített, beépítetlen telekrészek vízszintes síkú területe vehető számításba.
- (2) Gyephézagos burkolat, gyeprács (pl. parkolók, járófelületek) felülete nem számítható be a zöldfelületi fedettségbe.
- (3) A telek többszintes kialakítású zöldfelületi részének betelepítésénél többszintű növényállományt, 150 m<sup>2</sup>-ként 1 db közepes növekedésű lombos fa és 150 m<sup>2</sup>-ként 40 db 1-1,5 m magasra növő cserje ültetésével kell megvalósítani. A telepítéshez csak a tájra jellemző honos fa- és cserjefajok használhatók.
- (4) A telek többszintes kialakítású zöldfelületi részén belül legfeljebb 10%-os területi arányban, legfeljebb 7,0 m szélességgel helyezhető el építmény (pl. közmű alépítmény, közműpótló) és alakítható ki egyéb burkolt felület.
- (5)<sup>9</sup>

**II. FEJEZET****RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK  
II/A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK****Beépítésre szánt építési övezetek előírásai****27. §**

- (1) A település területének beépített, ill. beépítésre szánt építési övezetei a következők:
  - a) falusias lakó építési övezet
  - b) településközpont építési övezet
  - c) intézményi építési övezet
  - d) üdülőházas építési övezet
  - e) kereskedelmi szolgáltató építési övezet
  - f) ipari építési övezet
  - g) különleges területek: sportpálya, mezőgazdasági üzemi, településüzemeltetési, rekreáció, hulladékkezelés, honvédelmi célú, egyházi építési övezet.

**Falusias lakó építési övezet (Lf)****28. §**

- (1) A falusias lakó építési övezetben elhelyezhető:
  - a) telkenként 1 db lakóépületben legfeljebb 2 lakás vagy 2 rendeltetési egység, telkenként 2 db lakóépület csak átmenő telken, vagy saroktelken létesíthető
  - b) a 800,0 m<sup>2</sup>-t meghaladó telken:
    - ba) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató
    - bb) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális
    - bc) szállás jellegű épület, épületrész építhető.

<sup>9</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2020.(VI.10.) önk. rend. 5.§. b) pontja. Hatálytalan 2020.VI.10-től.

- bd) falusias lakóterületen a mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú épület létesíthető.
- (2) A falusias lakó építési övezetben nem létesíthető:
- üzemanyag töltő állomás
  - 6,0 m-nél magasabb szélkerék.
- (3) A telekbehajtó közterületi műszaki megoldása csak tulajdonosi és közútkezelői hozzájárulással valósítható meg, és csak olyan lehet, ami nem lehetetleníti el a közterületen kiépített csapadékvíz elvezető rendszert.
- (4)<sup>10</sup>

## 29. §

- (1) Az épületek a beépítési módnak megfelelő építési helyen belül helyezhetők el.
- Építési helyen belül a lakófunkciójú, vagy lakossági forgalmat bonyolító épületnek (főépületnek) mindig az utca felől kell elhelyezkednie, az utcaképet formáló módon. Melléképület, gazdasági épület a telek homlokvonalához 15,0 m-nél közelebb nem kerülhet.
  - Amennyiben a meglévő épület az építési hely területén kívülre kiterjed, az épület esetleges bővítését már az építési helyen belül kell megoldani.
  - Amennyiben a meglévő épület épületmagassága, beépítettsége meghaladja az övezetre meghatározott határértékeket, az épület nem bővíthető, csak az új paraméterek betartásával építhető újjá.
  - A telkek beépítésének hagyományai szerint a gazdálkodás célját szolgáló épület a gazdasági udvar területén keresztbe fordítottan, zárt sorú jelleggel is elhelyezhető.
- (2) Az építési övezeti előírásnál magasabb meglévő építmények kialakult állapotnak tekintendők. A meglévő épület bővítése esetén az épület magassága nem nőhet, a bővítmény épületmagassága az övezeti előírás szerinti mértéket nem haladhatja meg.
- (3) Az építési övezetek beépítési paraméterei:

építési övezet	telekalakítás		beépítési mód	építmények elhelyezése				építmények épületek	
	legkisebb kialakítható			legnagyobb beépítettség %		legkisebb előkert m	legkisebb zöldfel. %	legnagyobb ép. magasság (m)	legnagyobb ép. szélesség (m)
	terület m <sup>2</sup>	szélesség m		terepsz. feletti	terepsz. alatti				
Lf-O/1	720	12	O	30	30	k	40	4,5	8,0
Lf-O/2	900	14	O	30	30	k	40	4,5	8,0
Lf-O/3	1200	16	O	30	30	5,0	40	5,0	10,0
Lf-Ik	1000	18	Ik	30	30	k	40	4,5	12
Lf-T	1500	18	SZ	30	30	k-5,0	40	7,0	12
Lf-SZ	1200	18	SZ	30	30	k-5,0	40	5,0	15

k: kialakult építési vonalhoz való illeszkedés  
 O: oldalhatáron álló beépítési módú építési hely  
 SZ: szabadonálló beépítési módú építési hely  
 Ik: ikerházas beépítési módú építési hely  
 T: társasház beépítési módú építési hely

- (4) Kisújbánya (Lf-Kb) építési övezetének részletes előírásai

	telekalakítás		beépítési mód	építmények elhelyezése				építmények épületek	
	legkisebb kialakítható			legnagyobb beépítettség %		legkisebb előkert	legkisebb zöldfel.	legnagyobb ép. magasság (m)	legnagyobb ép. szélesség (m)
	terület	szélesség		terepsz.	terepsz.				

<sup>10</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2020.(VI.10.) önk. rend. 5.§. c) pontja. Hatálytalan 2020.VI.10-től.

építési övezet	m <sup>2</sup>	m		feletti	alatti	m	%		
Lf-Kb	k	k	k	15	15	k	k	k-4,5	k

k: kialakult építési vonalhoz való illeszkedés

- a) Az építési övezetben az OTÉK 14.§ (1) és (2) bekezdésében megnevezett építmények helyezhetők el az övezeti előírások szerint. A fő- és melléképületeken kívül nem helyezhető el új építmény, az alábbiak kivételével, melyek távolsága a közterületi telekhatártól min. 15,0 méter vagy az épületek mögött helyezhetők el:
- aa) Kerti pavilon
  - ab) Pincelejáró
  - ac) Fatároló
  - ad) Ól, hodály
  - ae) Kemence
- b) Az építési övezetben telek nem osztható meg, nem vonható össze és új telek nem alakítható ki, kivéve korábban megosztott 1640 és 1641 hrsz-ú telkek egyesítését, ill. a 1704, 1705/1, 1705/2, 1706/2 és 1691 hrsz-ú telkeket, a közterületi megközelíthetőség érdekében, valamint a 1625 és 1628 hrsz-ú építési telkek egyesítését, ha az összevont telken a település turisztikai fogadóépülete kerül elhelyezésre.
- c)<sup>11</sup>
- d)<sup>12</sup>
- e)<sup>13</sup>
- f)<sup>14</sup>
- g) Hosszúhetény, Kisújbánya beépíthető, belterületi földrészletei: 1603, 1609, 1613, 1620, 1704, 1625, 1628, 1636, 1640-41 (összevonás után), 1644, 1650, 1670, 1673, 1696 helyrajzi számú ingatlan.
- h)<sup>15</sup>

#### (5) Püspökszentlászló (Lf-PI) építési övezetének részletes előírásai

építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények épületek	
	legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség %		legkisebb előkert m	legkisebb zöldfel. %	legnagyobb ép. magasság (m)	legnagyobb ép. szélesség (m)
	terület m <sup>2</sup>	szélesség m		terepsz. feletti	terepsz. alatti				
Lf-PI	k	k	k	15	15	k	k	k-4,5	k

k: kialakult építési vonalhoz való illeszkedés

- a) Az építési övezetben az OTÉK 14.§ (1) és (2) bekezdésében megnevezett építmények helyezhetők el az övezeti előírások szerint. A fő- és melléképületeken kívül nem helyezhető el új építmény, az alábbiak kivételével, melyek távolsága a közterületi telekhatártól min. 15,0 m vagy az épületek mögött helyezhetők el:
- aa) Kerti pavilon
  - ab) Pincelejáró
  - ac) Fatároló
  - ad) Ól, hodály
  - ae) Kemence
- b) Az építési övezetben a kialakult egységes karakter megőrzése érdekében csak olyan építmények építhetők, amelyek illeszkednek a terület történeti hagyományaihoz, a

<sup>11</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2020.(VI.10.) önk. rend. 5.§. d) pontja. Hatálytalan 2020.VI.10-től.

<sup>12</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2020.(VI.10.) önk. rend. 5.§. d) pontja. Hatálytalan 2020.VI.10-től.

<sup>13</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2020.(VI.10.) önk. rend. 5.§. d) pontja. Hatálytalan 2020.VI.10-től.

<sup>14</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2020.(VI.10.) önk. rend. 5.§. d) pontja. Hatálytalan 2020.VI.10-től.

<sup>15</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2020.(VI.10.) önk. rend. 5.§. d) pontja. Hatálytalan 2020.VI.10-től.

beépítés karakteréhez, a telek adottságaihoz, valamint a rendeltetésük követelményeihez.

c)<sup>16</sup>

d) Az építési vonal a meglévő épületek homlokvonala, foghíj beépítése esetén a foghíjat közrefogó szomszédos épületek utca felé eső azonos sarkait összekötő egyenes.

e)<sup>17</sup>

f) Az alábbi berendezések, vagy azok elemei tetőre vagy utcai homlokzatra nem kerülhetnek.

fa) Parabola antenna

fb) Fűtő-, hűtő-, klímaberendezés

fc) Riasztó berendezés

fd) Napkollektorok, napelemek.

## Településközpont építési övezet (Vt)

### 30. §

- (1) Az építési övezetben a településközponti intézményi karaktert őrző telkek, valamint a vegyes funkciójú telkek tartoznak. Az építési övezetben elhelyezhető:
  - a) lakóépület
  - b) igazgatási, irodai, nevelési, oktatási épület, egészségügyi, szociális épület
  - c) vallási, szakrális épület
  - d) kulturális és sport célú épület
  - e) kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató, valamint szállás jellegű épület
- (2) Az építési övezetben üzemi, raktározó jellegű nagy gazdasági forgalmat keletkeztető gazdasági telephely, valamint a vonatkozó jogszabály alapján bejelentés köteles, vagy telepengedély köteles tevékenységet kiszolgáló épület, építmény, üzemanyag töltő állomás nem létesíthető.
- (3) Az építési övezetek beépítési paraméterei:

építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése				építmények épületek		
	legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség %		legkisebb előkert m	legkisebb zöldfel. %	legnagyobb ép. magasság (m)	legnagyobb ép. szélesség (m)
	terület m <sup>2</sup>	szélesség m		terepsz. feletti	terepsz. alatti				
Vt-O	400	12	O	V=60 L=30	0	k	20	6,0	-
Vt-Z	600	20	Z	V=60 L=30	30	k	30	6,0	-

k: kialakult építési vonalhoz való illeszkedés

O: oldalhatáron álló beépítési módú építési hely

Z: zárt sorú beépítési módú építési hely

V: vegyes vagy közösségi rendeltetésű épület esetén

L: kizárólag lakó rendeltetés esetén

- (4) A Vt jelű építési övezetben csak lakócélu telekhasználat esetén a beépítés mértéke legfeljebb 30%, közösségi vegyes célú telekhasználat esetén a beépítés mértéke 60%.

## Intézmény építési övezet (Vi)

### 31. §

<sup>16</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2020.(VI.10.) önk. rend. 5.§. d) pontja. Hatálytalan 2020.VI.10-től.

<sup>17</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2020.(VI.10.) önk. rend. 5.§. d) pontja. Hatálytalan 2020.VI.10-től.





építési övezet	terület m <sup>2</sup>	szélesség m	beépítési mód	terepsz. feletti	terepsz. alatti	legkisebb előkert m	legkisebb zöldfel. %	legnagyobb ép. magasság (m)	legnagyobb párkány-magasság (m)
Gksz	1500	20	SZ	40	40	5	25	7,5	-

SZ: szabadonálló beépítési módú építési hely

- (3) Az építési övezetben megvalósuló technológiai építmények (siló, gabonátároló, kémény, gépészeti berendezés) legmagasabb pontja 10,0 m.

## Ipari építési övezet (Gip)

### 34. §

- (1) Az építési övezetben elsősorban az ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási építmények helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetben nem helyezhető el:
- egészségügyi, szociális épület,
  - roncsautó tároló és bontó telepek.
- (3) Az építési övezetek részletes előírásai:

építési övezet	telekalakítás		beépítési mód	építmények elhelyezése				építmények épületek	
	legkisebb kialakítható			legnagyobb beépítettség %		legkisebb előkert m	legkisebb zöldfel. %	legnagyobb ép. magasság (m)	legnagyobb párkány-magasság (m)
	terület m <sup>2</sup>	szélesség m		terepsz. feletti	terepsz. alatti				
Gip-1	1500	20	SZ	40	40	5,0	25	7,5	-
Gip-2	2000	40	SZ	50	50	5,0	25	12,0	-

SZ: szabadonálló beépítési módú építési hely

(4)<sup>18</sup>

- (5) A terület beépítése előtt mérnökgeológiai, geotechnikai vizsgálatokkal kell feltárni a teherbíró altalaj állapotát, a beépítés egyedi feltételeit.
- (6) A Zobák diagonál aknai területre vonatkozóan: az aknak szelvényei nem beépíthetők. Az alábányászottságból eredő, hosszútávon mozgásveszélyes területek beépítésének feltételeit, az alapozási mód megválasztását szakértői vélemény (bányakár szakértői, mérnökgeológiai, geotechnikai) szakvélemény alapján kell meghatározni (Gip-2).

## Különleges terület – sportpálya építési övezet (K-sp)

### 35. §

- (1) Az építési övezetben a nagy zöldfelületet igénylő sportterületek építményei helyezhetők el:
- a) kizárólag a pihenést, testedzést szolgáló épületek, építmények (pl. sportpálya, öltözőépület, szertár, lelátó, a terület fenntartásához, gondozásához szükséges épület)
  - b) az építési övezetbe szükséges parkolók.
- (2) Az építési övezet részletes előírásai az alábbiak:

építési övezet	telekalakítás		beépítési mód	építmények elhelyezése				építmények épületek	
	legkisebb kialakítható			legnagyobb beépítettség %		legkisebb előkert m	legkisebb zöldfel. %	legnagyobb ép. magasság (m)	legnagyobb párkány-magasság (m)
	terület m <sup>2</sup>	szélesség m		terepsz. feletti	terepsz. alatti				
K-sp	5000	40	SZ	20	5	5	70	6,0	-

SZ: szabadonálló beépítési módú építési hely

<sup>18</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2020.(VI.10.) önk. rend. 5.§. e) pontja. Hatálytalan 2020.VI.10-től.

**19Különleges terület – idegenforgalmi építési övezet (K-id)****36. §**

- (1) Az építési övezetben a növénytermesztés, a hagyományos állattartás és ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló, szállás, vendégház jellegű épületek helyezhetők el.  
Az övezetben 1 db szolgálati lakás építhető.
- (2) Az építési övezet részletes előírásai az alábbiak:
- a kialakítható legkisebb telek területe 10000 m<sup>2</sup>, szélessége 100 m,
  - szabadonálló beépítési mód,
  - legnagyobb beépítettség terepszint felett 10%, terepszint alatt 15%,
  - legkisebb zöldfelületi fedettség 40%,
  - legkisebb előkert újonnan 10 m, vagy meglévő építmény esetén kialakult,
  - legnagyobb épületmagasság 5,0 m.

**Különleges terület – településüzemeltetési építési övezet (K-tü)****37. §**

- (1) Az építési övezetben a településüzemeltetéshez (adminisztráció, szociális, tárolás, feldolgozás és karbantartás), valamint a turizmushoz (gyalogos és kerékpáros) kapcsolódó pihenő, szociális, egészségügyi és szállás épületek helyezhetők el.
- (2) Az építési övezet részletes előírásai az alábbiak:

építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése				építmények épületek		
	legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség %		legkisebb előkert m	legkisebb zöldfel. %	legnagyobb ép. magasság (m)	legnagyobb párkány-magasság (m)
	terület m <sup>2</sup>	szélesség m		terepsz. feletti	terepsz. alatti				
K-tü	3000	40	SZ	30	10	5	40	4,5	-

SZ: szabadonálló beépítési módú építési hely

**Különleges terület – rekreáció építési övezet (K-r)****38. §**

- (1) Hosszúhetény DNY-i részén meglévő halastó mindkét oldalán tervezett rekreációs építési övezetében a horgászathoz, pihenéshez kapcsolódó épületek helyezhetők el.
- (2) Az építési övezet részletes előírásai az alábbiak:

építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése				építmények épületek		
	legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség %		legkisebb előkert m	legkisebb zöldfel. %	legnagyobb ép. magasság (m)	legnagyobb párkány-magasság (m)
	terület m <sup>2</sup>	szélesség m		terepsz. feletti	terepsz. alatti				
K-r	3000	40	SZ	10	0	10	50	4,5	-

SZ: szabadonálló beépítési módú építési hely

**Különleges terület – hulladékkezelés építési övezet (K-hull)****39. §**

- (1) Az építési övezetben a meglévő szennyvíztisztítást, kezelést szolgáló épületek és építmények helyezhetők el.

<sup>19</sup> Módosította az 5/2020. (VI.10.) önk. rendelet 1.§-a. Hatályos 2020.VI.10-től.

## (2) Az építési övezet részletes előírásai az alábbiak:

építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése				építmények épületek		
	legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség %		legkisebb előkert m	legkisebb zöldfel. %	legnagyobb ép. magasság (m)	legnagyobb párkány-magasság (m)
	terület m <sup>2</sup>	szélesség m		terepsz. feletti	terepsz. alatti				
K-hull	k	k	SZ	10	0	10	40	4,5	-

SZ: szabadonálló beépítési módú építési hely

**<sup>20</sup>Különleges terület – honvédelmi célú építési övezet (K-hon)****40. §**

- (1) Az építési övezetben a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célokat szolgáló épületek és építmények helyezhetők el.
- (2) Az építési övezet részletes előírásai az alábbiak:
  - a) a kialakítható legkisebb telek területe és szélessége: kialakult állapot szerint,
  - b) kialakult beépítési mód,
  - c) legnagyobb beépítettség 20%,
  - d) legkisebb zöldfelületi fedettség 40%,
  - e) legkisebb előkert újonnan 10 m, vagy meglévő építmény esetén kialakult,
  - f) legnagyobb épületmagasság 6,0 m, kivéve a kilátót és víztornyot, amelyek 12 m, és a radartornyot, amely épületmagassága legfeljebb 26,5 m lehet.

**Különleges terület – püspöki kastély építési övezet (K-E)****41. §**

- (1) Az építési övezetben egyházi funkciójú épületek létesíthetők.
- (2) Az építési övezet részletes előírásai az alábbiak:

építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése				építmények épületek		
	legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség %		legkisebb előkert m	legkisebb zöldfel. %	legnagyobb ép. magasság (m)	legnagyobb párkány-magasság (m)
	terület m <sup>2</sup>	szélesség m		terepsz. feletti	terepsz. alatti				
K-E	k	k	SZ	30	-	-	-	-	-

k: az ingatlanok övezetei paraméterei kialakultak

SZ: szabadonálló beépítési módú építési hely

**II/B BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK****Beépítésre nem szánt övezetek előírásai****42. §**

- (1) A település területének beépítésre nem szánt övezetei a következők:
  - a) közlekedési övezetek (KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3)
  - b) zöldterület övezetek (Zkp, Zkk, Za)
  - c) erdő övezetek (Ev, Eg)
  - d) mezőgazdasági övezetek (Má, M-k)
  - e) vízgazdálkodási övezet (V)
  - f) különleges beépítésre nem szánt – temető övezet (K-t)

<sup>20</sup> Módosította az 5/2020. (VI.10.) önk. rendelet 2.§-a. Hatályos 2020.VI.10-től.

- g) különleges beépítésre nem szánt – fásított köztér övezet (K-Kt)  
 h) különleges terület – bányák övezete (K-B)

### **Közlekedési övezetek (KÖu)**

#### **43. §**

- (1) A közutak telekjogilag meglévő közterületi szélességén, vagy szabályozási terven kiszabályozott szabályozási szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek vonalas létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezendők el, utcafásítás telepítendő. A területen egyéb célú épület nem létesíthető.
- (2) A közlekedési területek övezetei és rendeltetése:
  - a) KÖu-1 jelű országos összekötő út övezete, melynek közterületi szélessége 30,0 m
  - b) KÖu-2 jelű országos mellékút és települési gyűjtőút övezete, melynek közterületi szélessége kialakult. a kialakulttól eltérő szélességekről a szabályozási terv rendelkezik
  - c) KÖu-3 kiszolgáló, lakóút övezete, a kialakult közterületi szélesség őrzendő meg a szabályozási terven meghatározott helyeken, az új lakóutak 12,0 – 14,0 m közötti szélességgel alakítandók ki.
- (3) Az utak az övezeti besorolás által meghatározott igényszint szerint (forgalmi sávok száma, szélessége, szétválasztott használat, csapadékvíz elvezetés megoldása, közművesítés, közterület fásítása) építendőek ki, újítandók fel.
- (4) A kialakult, földhivatali nyilvántartásban szereplő szabályozási szélességek megtartandók. A beépítésre nem szánt területeken az utak védőterületén belül létesítményt elhelyezni csak a közútkezelő hozzájárulásával és az útügyi hatóság engedélyével szabad.

#### **44. §**

- (1) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál – megfelelő szabályozási szélesség esetén – biztosítani kell a közterületi fák, fasorok elhelyezhetőségét, fennmaradását.
- (2) Az ingatlanok normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani. Ettől eltérni a kialakult településközponti vegyes és a különleges építési övezetekben lehet, amennyiben a telekszerkezet, telekterület és a beépítés nem teszi lehetővé a telken belüli parkoló létesítését, viszont a közterületi szélesség alkalmas a parkoló befogadására.

### **Zöldterület övezetek (Zkp, Zkk, Za)**

#### **45. §**

- (1) A zöldterület a belterület beépítésre nem szánt, jellemzően kialakított, növényzettel fedett közkerti része, amely közhasználatú, rekreációs szerepet is betöltő, díszkertként is funkcionáló köztér
- (2) Az övezetben megengedett legnagyobb beépítettség 3%, amennyiben a közkert telke eléri és meghaladja a 7.500 m<sup>2</sup>-t, a legnagyobb épületmagasság 3,5 m.
- (3) Az övezetben:
  - a) a dísz- és pihenőkert funkciójához tartozó kerti építmények, mint utcabútorok, köztéri szobrok, díszkutak, árnyékolók
  - b) játszótéri építmények
  - c) a pihenést, a játékot szolgáló építmények,

- d) a terület használatához és fenntartásához szolgáló szükséges építmények helyezhetők el.
- (4) Az övezet telkeit legalább 70%-os növényzeti fedettséggel kell megtartani.
  - (5) Az övezetben – különösen a gyermek játszóterek esetén – csak a használók testi épségét nem veszélyeztető, a vonatkozó előírásoknak megfelelő kialakítású, anyaghasználatú kerti építmények helyezhetők el.
  - (6) Arboréum (Za). A területen csak annak üzemeltetését szolgáló (üvegház, kerti pavilon) épület helyezhető el, melynek épületmagassága max. 3,5 m. A terület max. beépítettsége 0,5% lehet.

### **Erdőövezetek: (Ev, Eg)**

#### **46. §**

- (1) Az erdőterületek övezetei az Eg jelű gazdasági rendeltetésű, és az Ev jelű védelmi rendeltetésű erdőövezetek.
- (2) Az Ev jelű erdők övezetének telkei nem építhetők be, kivéve a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott területeken, természetvédelmi, bemutatási, oktatási, kezelési, ill. erdészeti célból. Az Ev jelű övezetben elhelyezhető építmények a máshol és másként nem létesíthetők:
  - a) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak
  - b) a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak
  - c) erdei kilátó, magasles, esőbeálló
- (3) Az Eg jelű övezetben elsősorban az erdőgazdasági termelés, vadgazdálkodás és természetvédelem építményei helyezhetők el, 10 ha-t meghaladó földrészleten legfeljebb 0,3%-os beépítettséggel, legfeljebb 7,5 m-es épületmagassággal. Az övezetben lakóépület nem építhető, más jellegű, nem erdőgazdasági célú épület nem helyezhető el.
- (4) A véderdők kivételével kerítést létesíteni, csak természetvédelmi, vízgazdálkodási, erdőgazdálkodási célból szabad.
- (5) Az erdőtervezett erdők fenntartásáról és kezeléséről – az erdőgazdálkodó elképzeléseinek figyelembe vételével – az érvényes erdőterv rendelkezik.

### **Mezőgazdasági övezetek: (Má, M-k)**

#### **47. §**

- (1) A mezőgazdasági övezetekben a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos saját termékfeldolgozás és -tárolás (mezőgazdasági hasznosítás) építményei helyezhetők el.
- (2) Az övezetekben a termőföld igénybe vételével történő tevékenység esetén a területen található humuszvagyon védelméről, letermeléséről, átmeneti deponálásáról és az újbóli felhasználásáról a terület tulajdonosának, vagy az építettőnek gondoskodni kell.
- (3) Az övezetekben elhelyezhető épületek földszinti padlószintje az eredeti terephez képest 1,5 m-nél nagyobb mértékben nem emelhető ki.
- (4) A mezőgazdasági terület az alábbi általános mezőgazdasági övezetekre tagolódik:
  - a) az Má jelű általános mezőgazdasági terület, ahol a szántóföldi és gyep (rét, legelő) művelés a jellemző, és a műveléssel összefüggő épület vagy építmény helyezhető el. A terület művelési ágát az alaptérkép / szabályozási terv tartalmazza
  - b) Gazdasági épületre vonatkozó előírások:

- ba) az épületek tömegarányai, anyaghasználata és színezése a táj építési hagyományait kövesse
- bb) a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,50 m<sup>21</sup>
- c) Lakóépületre vonatkozó előírások:
- ca) megengedett legnagyobb épületmagasság 5,0 m
- cb)<sup>22</sup>
- (5) Kertes mezőgazdasági rendeltetésű övezet M-k. Az övezet a szabályozási terv által jelölt területeken kívül nem növelhető.
- Az övezetre vonatkozó előírások:
- a) a területen állattartásra szolgáló építmény nem építhető
- b) telekalakítás, beépítés szabályai:
- ba) a földrészleteken egy, a 3% beépítettséget meg nem haladó alapterületű, ideiglenes tartózkodásra is alkalmas gazdasági épület helyezhető el, különálló építményként csak pince és közműpótló berendezés építhető, árnyékszék csak a főépülettel együtt helyezhető el
- bb) a szomszédos telektől olyan távolságokat kell megtartani, hogy az elhelyezni kívánt épület mellékfunkciói (pl. pince földdombja, épület körüli víztelenítés, stb.) a szomszédos telkek használatát ne zavarják. Egymáshoz közeli épület elhelyezés esetén az OTÉK-ban előírt tűztávolságot kell megtartani
- bc) a telken garázs nem létesíthető.
- c) Gazdasági épületre vonatkozó előírások:
- ca) Az épület földszintes, legfeljebb 4,5 m lejtő felőli homlokzatmagasságú lehet<sup>23</sup>
- cb)<sup>24</sup>
- cc)<sup>25</sup>
- d) Lakóépületre vonatkozó előírások:
- da) Az épület legfeljebb 5,0 m lejtő felőli homlokzatmagasságú lehet.
- db)<sup>26</sup>
- dc)<sup>27</sup>
- (6) A beépítésre nem szánt mezőgazdasági övezeteinek építési paramétereit:

Mezőgazdasági területek övezetei		Má1	Má2	M-k
Művelési ág szerint		szántó **	gyep, rét, legelő	kert-övezet
A kialakítható legkisebb	telekterület (m <sup>2</sup> )	3.000	3.000	900
	telekszélesség (m)	50	50	15
Beépíthető legkisebb telekter.	(m <sup>2</sup> )	50.000	50.000	900
		5 ha	5 ha	
Beépítés módja		SZ	SZ	SZ
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %		3 max. 1.000 m <sup>2</sup>	1 max. 1.000 m <sup>2</sup>	3 ***
A megengedett épületmagasság	gazdasági épület (m)	7,5	7,5	4
	lakóépület * (m)	5,0	5,0	4
Beépíthetőség közműellátási feltétele		hiányosan	hiányosan	hiányos.
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)		80	80	80
Előkert legkisebb mértéke (m)		10,0	10,0	5,0
Oldalkert legkisebb mértéke (m)		10,0	10,0	5,0

<sup>21</sup> Szövegrészét hatályon kívül helyezte az 5/2020.(VI.10.) önk. rend. 5.§. f) pontja. Hatálytalan: 2020.VI.10-től.

<sup>22</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2020.(VI.10.) önk. rend. 5. §. g) pontja. Hatálytalan: 2020.VI.10-től.

<sup>23</sup> Szövegrészét hatályon kívül helyezte a 5/2020.(VI.10.) önk. rend. 5.§. h) pontja Hatálytalan: 2020.VI.10-től.

<sup>24</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2020.(VI.10.) önk. rend. 5.§. i) pontja. Hatálytalan: 2020.VI.10-től.

<sup>25</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2020.(VI.10.) önk. rend. 5.§. i) pontja. Hatálytalan: 2020.VI.10-től.

<sup>26</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2020.(VI.10.) önk. rend. 5.§. i) pontja. Hatálytalan: 2020.VI.10-től.

<sup>27</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2020.(VI.10.) önk. rend. 5.§. i) pontja. Hatálytalan: 2020.VI.10-től.

Hátsókerth legkisebb mértéke (m)	15,0	15,0	15,0
----------------------------------	------	------	------

\* A lakóépület alapterülete nem haladhatja meg a telek beépíthető területének felét

\*\* Országos jelentőségű védett természeti területen szántó művelési ágban építmény nem helyezhető el, az országos ökológiai hálózat magterületként meghatározott övezetében (valamint a térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetben) birtokközpont nem létesíthető

\*\*\* A 4000 m<sup>2</sup>-t meghaladó telken maximum 140,0 m<sup>2</sup>-es épület helyezhető el

- (7) Birtokközpont Má jelű övezetben a tájképvédelmi területtel nem érintett területeken létesíthető. Birtokközpont, vagy a birtokközponthoz tartozó kiegészítő központ kialakításának feltételei:
- Birtokközpont, illetve a hozzá tartozó kiegészítő központ az OTÉK, valamint a (2) és (3) bekezdés előírásai szerint alakítható ki.
  - <sup>28</sup>
  - A birtokközpont területén az épület legnagyobb területe 800,0 m<sup>2</sup>, épületmagassága 6,0 m<sup>29</sup>.

## Vízgazdálkodási övezet (V)

### 48. §

- A vízgazdálkodással kapcsolatos övezetek az alábbiak:
  - a vízfolyások (csatorna, árok, patak) és állóvizek (tó, tározó) telke, ill. medre a fenntartásra is alkalmas parti sávval
  - vízgazdálkodással kapcsolatos egyéb építmények, gátórház, szivattyúház telke és építményei.
- Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos építmények, a régészeti lelőhelyek leletmentését és bemutatását szolgáló, a horgászturizmust szolgáló esőbeálló jellegű építmény helyezhető el.
- Az övezetben építményeket elhelyezni csak a vízgazdálkodási szempontok figyelembe vételével – külön jogszabályban foglaltak szerint – lehet. A vízgazdálkodási övezeteket érintő bármilyen építési munkát folytatni, területet hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján lehet. a vízi létesítményi épületek nagyságát (beépítési mód, alapterület, épületmagasság) az épületben kialakítandó technológia igénye határozza meg, de a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 5% lehet épület építése esetén.
- A vízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.
- Az övezetben jelentős földmunkát végezni, művelési ágot változtatni a vonatkozó rendelkezések előírásainak megfelelően, valamint az alábbiak figyelembe vételével csak úgy szabad, hogy a beavatkozás:
  - a biztonságos felszíni vízelvezetést ne veszélyeztesse, ill. szolgálja
  - segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakra való visszatartását
  - biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.

## Különleges beépítésre nem szánt – temető – övezet (K-t)

### 49. §

- Az övezetben a humán temetkezés céljait szolgáló és az azt kiegészítő funkciójú épületek, valamint a kiszolgáláshoz szükséges parkoló felületek létesíthetők.

<sup>28</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2020.(VI.10.) önk. rend. 5.§. j) pontja. Hatálytalan 2020.VI.10-től.

<sup>29</sup> Szövegrészét hatályon kívül helyezte az 5/2020.(VI.10.) önk. rend. 5.§. k) pontja Hatálytalan 2020.VI.10-től.

- (2) A temető telekhatárai mentén védőfásítás létesítendő.  
 (3) A temető övezetének beépítési paraméterei:

építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése				építmények épületek	
	legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	
	terület (m <sup>2</sup> )	szélesség (m)		terepsz. felett	terepsz. alatt			
K-t	k	k	SZ	5	-	15	40	5,0

k: az ingatlan övezetei paraméterei kialakultak

SZ: szabadonálló beépítési módú építési hely

- (4) A temető területe kialakult, nem bővíthető  
 (5) A terület kiszolgálását biztosító épületek épületmagassága legfeljebb 5,0 m, a temetőkápolna épületmagassága legfeljebb 10,0 m lehet.

### **Különleges beépítésre nem szánt – burkolt vagy fásított köztér – övezet (K-Kt)**

#### **50. §**

- (1) A területen a szabadidő eltöltését szolgáló (pihenő, játszó, sport, egészségügyi funkciójú) épületek helyezhetők el.  
 (2) Az övezet beépítési paraméterei:

építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése				építmények épületek	
	legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	
	terület (m <sup>2</sup> )	szélesség (m)		terepsz. felett	terepsz. alatt			
K-Kt	2000	30	SZ	5	0	10	20	4,5

SZ: szabadonálló beépítési módú építési hely

### **Különleges terület – bányák övezete (K-B)**

#### **51. §**

- (1) A felhagyott bányaterületeken történő fejlesztés feltételeit szakértői vélemény alapján kell meghatározni.  
 (2) Az övezetben épület nem létesíthető.

### **Különleges terület – nyersanyag kitermelés, nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület (K-B)**

#### **52. §**

- (1) Az övezetben a „Pécs – Vasas – Kőszén” védnevű bányatelek bányászati területe tartozik.  
 (2) Az övezetben a bányaműveléssel kapcsolatos létesítmények helyezhetők el.

## **III. FEJEZET**

### **ÖRÖKSÉGVÉDELEM**



## Műemlékek védelme

### 53. §

- (1) Műemléki védettségű ingatlan területén (lásd: 1. sz. függelék) minden építéssel, környezetalakítással, növényzet-telepítéssel és megszüntetéssel járó tevékenység esetén a kulturális örökség védelméről szóló törvény, és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek szerint kell eljárni.
- (2) Műemléki környezet területén (ld: 1. sz. függelék) minden építési tevékenység a hatályos építési jogszabályok szerint végezhető. A melléklet szerint védett ingatlanokat, a védett épületek és azok műemléki környezetét a szabályozási terv tünteti fel.

## Helyi védett épületek

### <sup>30</sup>54. §

- (1) A település helyi védelem alatt álló értékeit (ld: 2. sz függelék) tartalmazza és a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) A helyi védelemmel kapcsolatos feladatok körét és eljárási rendjét a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet tartalmazza.

## Régészeti területek védelme

### 55. §

- (1) A település nyilvántartott régészeti lelőhelyeinek és régészeti érdekű területeinek listáját a 3. számú függelék tartalmazza, az érintett területeket az Sz-1 és Sz-2 tervlap határolja le.
- (2) Régészeti érintettség esetén a kulturális örökség védelméről szóló törvény és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek szerint kell eljárni.

## Táj- és természetvédelem

### 56. §

- (1) A táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és esztétikai adottságok megóvása érdekében: mindennemű területhasználatot, területhasználat változást, beavatkozást (telekalakítás, agrár művelés, művelési ág váltás, művelésbe vonás, terület helyreállítás, más célú hasznosítás, termelésből kivonás, telek beépítés) a táj természeti adottságainak, természeti és művi érték elemeinek, esztétikai jellemzőinek, karakterének(összegezve: tájpotenciál szintjének) megőrzésével, lehetséges növelésével kell végezni.
- (2) A védett természeti területeket a 4. sz. függelék tartalmazza.
- (3) A helyi védelemben részesített természeti területeket az 5. sz. függelék tartalmazza.

## IV. FEJEZET

---

<sup>30</sup> Módosította az 5/2020 (VI.10.) önk. rendelet 3.§-a. Hatályos 2020.VI.10-től.

## ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

### 57. §

- (1) Ez a rendelet 2016. november 1. napján lép hatályba.  
E rendelet előírásait a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

### 58. §

- (1) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a 16/2003. (XII. 1.) önkormányzati rendelet és a mellékletei.

Hosszúhetény, 2016. október 24.

Dr. Csörnyei László Sándor sk.  
polgármester

Dr. Orbán László sk.  
jegyző

### **Kihirdetési záradék:**

Jelen rendelet a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján 2016. október 24-én kihirdetésre került.

Hosszúhetény, 2016. október 24.

dr. Orbán László sk.  
jegyző

## MELLÉKLET

### Hosszúhetény község Önkormányzat Képviselőtestületének 8/2016 (X. 24.) számú önkormányzati rendelethez

#### I.) Fogalom meghatározások

**K - Kialakult állapot:** a helyi építési szabályzat elfogadásának időpontjában az építési övezet előírásaitól eltérő építménymagasság, beépítettség, építési hely, mely a korábbi építési szabályoknak, környezetnek megfelelően alakult ki.

**Bruttó alapterület:** épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.

**Épületmagasság (Ém):** az épület valamennyi külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felület összegének (F) valamennyi, e felületek vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.

**Épület legmagasabb pontja:** az épületnek a terepcsatlakozáshoz, lejtős terepen a lejtőoldali alacsonyabb terepcsatlakozáshoz, valamely magas ponthoz, vagy valamely síkhoz viszonyított, helyi építési szabályzat által megállapított legfelső pontja. Ennek meghatározásánál a tető azon díszítő elemei, amelyek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget nem tartalmaznak - kupola, saroktorony - valamint a tetőfelépítmények és az épület tetőzetén elhelyezett antenna, kémény és szellőző valamint tartozékaik figyelmen kívül hagyandók.

**Homlokzatmagasság (Hm):** az épület homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani, ahol „F” a külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felület mérete, „L” az adott felület vízszintesen mért hossza.

A számítás során figyelmen kívül kell hagyni

- a) a kémények, szellőzőkürtők, tetőszerelvények magasságát,
- b) a vizsgált homlokzatfelülettől 12,0 m-nél távolabbi (hátrább álló) építményrészeket,
- c) a vizsgált homlokzatfelület vízszintes összhosszának egyharmadát meg nem haladó összhosszúságú és legfeljebb 3,0 m magasságú
  - ca) tetőfelépítmény, építményrész, attika, álló tetőablak,
  - cb) a terepbevágás mögötti homlokzatrész magasságát, továbbá
- d) a magastető és oromfalainak 6,0 m-t meg nem haladó magasságú részét.

A gömb, félgömb, donga vagy sátoztető alakú építmények („tetőépítmények”) homlokzatmagasságát, ha az a 12,0 m magasságot nem haladja meg, a vetületmagasság felében, ha a 12,0 m magasságot meghaladja, a vetületmagasság 6,0 m-rel csökkentett értékében kell meghatározni.

#### II.) Értelmező rendelkezések

- 1) E rendelet előírásai és a SZT szabályozási elemei kötelező érvényűek. Az ezektől való eltérés csak e rendelet módosításával történhet.
- 2) Az 1) bekezdésben meghatározott előírás nem vonatkozik a SZT következő elemeire:
  - a) irányadó telekhatár
  - b) megszüntető jel
  - c) helyi művi értékek
- 3) A tervezett szabályozási vonal új telekalakítás, új épület építése esetén érvényesítendő a következők figyelembevételével:
  - a) Ahol a tervezett szabályozási vonal meglévő telket keresztez, a telket érintő telekalakítást, ill. építést engedélyezni a szabályozási vonallal jelölt telekalakítás végrehajtását követően szabad.

- b) Ahol a tervezett szabályozási vonal meglévő épületet keresztez:
- ba) A meglévő épületen a szükséges karbantartási munkák elvégezhetők, az épület felújítható.
  - bb) Bővítés esetén (kivéve a tetőtér beépítést és a szint ráépítést) a bővítés irányának meghatározásakor a tervezett szabályozási vonalat kell figyelembe venni.
  - bc) Új épület építése esetén a tervezett szabályozási vonalon, valamint az építési helyen túlnyúló, az elbontásra tervezett építményből a kivitelezés idejére visszamaradt építményeket, építményrészeket legkésőbb a használatbavételig el kell bontani.
- 4) Az építési hely értelmezése oldalhatáron álló beépítési mód esetén
- a) Észak-déli, vagy ahhoz közelítő irányú közterületre fűzött építési telkek esetén az építési hely a telkek északi oldalhatárára tapadjon, ha a szabályozási terv nem jelöli másként.
  - b) Kelet-nyugati, vagy ahhoz közelítő irányú közterületre fűzött építési telkek esetén az építési hely a történetileg kialakult állapothoz igazodjon, ennek hiányában a nyugati telekhatárra tapadjon, ha a szabályozási terv nem jelöli másként.
- 5) Az építési övezeti vagy övezeti előírást új építés esetén kell érvényesíteni. Abban az esetben, ha az építési övezeti vagy övezeti előírásnak nem megfelelő állapot e rendelet hatálybalépését megelőzően keletkezett, a következők szerint kell eljárni:
- 6) Az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legkisebb értéket el nem érő telekterület esetén az építési telkek vagy telkek az adott építési övezetre vagy övezetre vonatkozó egyéb előírás betarthatósága esetén beépíthető
- 7) Az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legkisebb értéket el nem érő utcai telekszélesség esetén az építési telkek vagy telkek az adott építési övezetre vagy övezetre vonatkozó egyéb előírás és a tűzrendészeti előírások betarthatósága esetén beépíthető
- 8) Az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő beépítési módtól eltérő beépítési módú építmény megtartható, de bővítése, bontást követő átépítése, az adott ingatlan területén új épület építése csak az adott építési övezeti vagy övezeti előírások szerinti beépítési móddal történhet.
- 9) Az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legnagyobb értéket meghaladó beépítettség átalakítás esetén megtartható. Bővítés nem engedélyezhető, bontásból eredő új építés esetén az adott építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő értéket kell figyelembe venni.
- 10) Az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legkisebb értéket el nem érő, vagy legnagyobb értéket meghaladó építménymagasságú építmény átalakítás esetén megtartható, de bővítése, bontást követő átépítése, az adott ingatlan területén új épület építése csak az adott építési övezeti vagy övezeti előírások szerinti építménymagassággal történhet.

**MELLÉKLETEK**

**1. sz. melléklet**

**Sz-1 jelű Szabályozási terv a közigazgatási terület külterületére**

**2. sz. melléklet**

**Sz-2 jelű Szabályozási terv a belterületekre**

**3. sz. melléklet**

**Útkeresztszelvények**

## FÜGGELÉK

### 1. sz. függelék

#### Védelmi korlátozás jegyzék – művi értékvédelem

Műemléki védelem alatt áll:

1. Római katolikus templom, Iskola u. 180.
2. Dallos – Böröcz vízimalom, Ormándi u. 19.
3. Mária kápolna, Iskola u.
4. Immaculata szobor, Iskola u.
5. Római katolikus plébánia, Iskola u. 49.
6. Lakóház – tájház, Kossuth u. 10.
7. Római kori villa maradványai, Somkerék dűlő
8. Püspöki kastély és parkja, Püspökszentlászló
9. Római katolikus templom, Püspökszentlászló

Műemléki környezetbe tartoznak:

Hosszúhetény 916, 915, 913, 912/2, 912/1, 911, 910, 908/2, 908/1, 909, 907, 806, 905, 904/2, 904/1, 903, 902, 901/2, 901/1, 900, 899, 898, 895, 838/4, 838/3, 838/1, 928, 929, 930, 931, 932, 58, 59, 60/6, 60/5, 60/4, 60/2, 61, 60/3, 183/1, 183/2, 60/8, 60/7, 180, 181, 182, 195, 165, 164/9, 164/8, 406, 405, 400/2, 400/1, 399/2, 401, 399/1, 404, 403, 398, 397, 396, 402/2, 402/1, 395/1, 394, 393/3, 393/1, 393/2, 391, 0141/7, 0141/8, 0141/9, valamint Püspökszentlászló 1535/1, 1534, 1541, 1538, 1542, 1543, 1501 helyrajzi számú ingatlanok.

### 2. sz. függelék

#### Védelmi korlátozás jegyzék - Helyi építészeti értékek védelme

Hosszúhetény község képviselőtestülete a 8/2001. (VI.25.) Önk. számú rendeletével a helyi védelemről külön rendeletet alkotott.

Hosszúhetény			
sor	utca, házszám	Helyrajzi szám	funkció
<b>Első fokozatú helyi védelemben (H1) részesült épületek</b>			
1.	Iskola utca 23.	47	lakóépület + melléképület
2.	Iskola utca 27.	49	lakóépület + melléképület + kerítés
3.	Iskola utca 28.	79/1	lakóépület + melléképület
4.	Iskola utca 30.	82	lakóépület
5.	Iskola utca 34.	88/1	lakóépület + melléképület
6.	Iskola utca 39.	56	lakóépület + melléképület + kerítés
7.	Iskola utca 86.	124	lakóépület
8.	Iskola utca 90.	164/14	társasház
9.	Iskola utca 92.	164/9	lakóépület
10.	Fő utca 1/a.	438/1	gőré
11.	Fő utca 21.	425	lakóépület
12.	Fő utca 27.	422	lakóépület
13.	Fő utca 31.	420	lakóépület
14.	Fő utca 33.	419	lakóépület
15.	Fő utca 43.	410	lakóépület
16.	Fő utca 47.	812/1	lakóépület
17.	Fő utca 55.	269	lakóépület
18.	Fő utca 57.	268	lakóépület
19.	Fő utca 85.	242/2	lakóépület
20.	Fő utca 99.	239/1	lakóépület
21.	Fő utca 117.	227/1	lakóépület
22.	Fő utca 117. előtti	413	híd
23.	Fő utca 139.	208	lakóépület + kerítés
24.	Fő utca 159. előtti	945	híd
25.	Fő utca 22.	780	lakóépület
26.	Fő utca 58.	802	lakóépület + kerítés

<b>Hosszúhetény</b>			
<b>sor</b>	<b>utca, házszám</b>	<b>Helyrajzi szám</b>	<b>funkció</b>
27.	Fő utca 64.	805	lakóépület + melléképület-
28.	Fő utca 70.	808	lakóépület
29.	Fő utca 74.	870/1	lakóépület + melléképület
30.	Fő utca 76.	811/1	lakóépület + melléképület
31.	Fő utca 88.	838	közterületi kút
32.	Fő utca 92.	819	lakóépület + melléképület
33.	Fő utca 108.	829	lakóépület
34.	Fő utca 120.	836/2	lakóépület
35.	Fő utca 122.	84+0	lakóépület
36.	Fő utca 124.	841/1	lakóépület
37.	Fő utca 136.	848	lakóépület + melléképület
38.	Fő utca 154.	895	lakóépület
39.	Fő utca 166.	902	lakóépület
40.	Fő utca 170.	905	lakóépület
41.	Kossuth Lajos utca	955	kőbánya előtti kereszt
42.	Kossuth Lajos utca 14.	915	melléképület
43.	Kossuth Lajos utca 94.	997	kútház
44.	Petőfi utca 14.	1083	lakóépület
45.	Petőfi utca 16.	1084	lakóépület
46.	Petőfi utca 19.	18	lakóépület
47.	Petőfi utca 25.	15/1	lakóépület
48.	Petőfi utca 36.	1094	lakóépület
49.	Petőfi utca 47.	2	lakóépület
50.	Ormándi utca 10.	286/3	lakóépület + melléképület
51.	Ormándi utca 24.	293/1	lakóépület + kerítés
52/a.	Ormándi utca 33.	393/3	lakóépület
52/b.	Ormándi utca 35.	391	lakóépület
53.	Ormándi utca 51.	377	lakóépület
54.	Ormándi utca 55.	374/1	lakóépület + melléképület
55.	Ormándi utca 58.	314	lakóépület
56.	Ormándi utca 60.	315/2	lakóépület
57.	Ormándi utca 62.	323	lakóépület
58.	Ormándi utca 66.	325	lakóépület
59.	Ormándi utca 90.	338	lakóépület
60.	Ormándi utca 94.	340	lakóépület
61.	Ormándi utca 102.	344	lakóépület
62.	Zengő utca 44.	952	lakóépület
<b>Második fokozatú helyi védelemben (H2) részesült épületek</b>			
63.	Fő utca 29.	421/1	lakóépület
64.	Fő utca 20.	779/1	gazdasági épület
65.	Fő utca 50.	798/1	lakóépület
66.	Kossuth Lajos utca 43.	1024	lakóépület
67.	Ormándi utca 30.	296	lakóépület
68.	Ormándi utca 46.	306	lakóépület
69.	Ormándi utca 104	345/1	lakóépület

<b>Püspökszentlászló</b>			
<b>Első fokozatú helyi védelemben (H1) részesült épületek</b>			
1.	Püspökszentlászló utca 4.	1529	lakóépület
2.	Püspökszentlászló utca 17.	1517	lakóépület + melléképület
3.	Püspökszentlászló utca	1534 út	harangtorony
4.	Püspökszentlászló utca 22.	1510	lakóépület + melléképület

<b>Kisújbánya</b>			
<b>sor</b>	<b>utca, házszám</b>	<b>Helyrajzi szám</b>	<b>funkció</b>
<b>Első fokozatú helyi védelemben (H1) részesült épületek</b>			
1.	Kisújbánya utca 12.	1623	lakóépület + melléképület
2.	Kisújbánya utca 21.	1642	lakóépület + melléképület
3.	Kisújbánya utca 24.	1653	lakóépület + melléképület
4.	Kisújbánya utca 26.	1658	lakóépület
5.	Kisújbánya utca 47.	1687	lakóépület + kerek kút
6.	Kisújbánya utca 51.	1695	lakóépület
7.	Kisújbánya utca 53.	1635/1	lakóépület + melléképület
8.	Kisújbánya utca	1615/2	templom
<b>Utcaképvédelem</b>			
9.	Kisújbánya utca 38-47.	1678-1887	beépítés, tömeg

### 3. sz. függelék

#### Régészeti lelőhelyek

##### **Fokozottan védett és nyilvántartott régészeti lelőhelyek**

1. *Hosszúhetény – Baglyas-hegy*  
Lelőhely azonosító: 54908  
Hrsz: 0251
2. *Hosszúhetény – Hidasi-hát (Hemma-szurdok)*  
Lelőhely azonosító: 54909  
Hrsz: 0251
3. *Hosszúhetény – Szamárhegy*  
Lelőhely azonosító: 32100  
Hrsz: 062/4. (Máza: 0201.)
4. *Hosszúhetény – Ormánd*  
Lelőhely azonosító: 62538.  
Hrsz: 016/5,7,8,9,10. 099., 111., 347/2.
5. *Hosszúhetény – Máté-part*  
Lelőhely azonosító: 58947  
Hrsz: 0262
6. *Hosszúhetény – Dömös oldal*  
Lelőhely azonosító: 78771  
Hrsz: 867, 873, 913/2, 914-916, 917/1-2, 918/1-2, 919/1-2, 920/1-2, 921/1-2, 924/1-2, 925, 947/1, 947/2, 947/13-27, 3374, 3375, 3380, 3388/2, 3395, 3396/1-2, 3397, 3399, 3400/4, 3400/6, 3406/3,
7. *Hosszúhetény - Somkerék/Somberek-dűlő1.*  
Lelőhely azonosító: 24708., 24715., 30962, 71163  
Somkerék-dűlő1 (római villa)  
Hrsz: 0141/3., 0141/5-16., 0142.  
Somkerék-dűlő2 (római telep)  
Hrsz: 0142., 0143/2., 0143/12-13.  
Somkerék-dűlő2 (római telep)  
Hrsz: 0141/15-20.  
Somkerék-dűlő3 (Traianus pénze a régi vasútállomásnál)  
Hrsz: -
8. *Hosszúhetény – Ráctető-dűlő*  
Lelőhely azonosító: 24709.  
Hrsz: 0143/2.
9. *Hosszúhetény – Zengővár*  
Lelőhely azonosító: 37581  
Hrsz: 0190/1,3,4. (Pécsv.: 021/1-2.)
10. *Hosszúhetény – Nyárosházi-dűlő/Fenyős*  
Lelőhely azonosító: 62542  
Hrsz: 054/5-6., 055., 056.
11. *Hosszúhetény – R.k. templom, templomkert és templomdomb*  
Lelőhely azonosító: 58559  
Hrsz: 125., 164/16., 179., 180., 181.

##### **Régészeti érdekű területek**

12. *Hosszúhetény – Barnakő - Sátorkő*  
Lelőhely azonosító: -  
Hrsz: -
13. *Hosszúhetény – Síkvölgy (Sütvölgy, Sívölgy, Farkaskereszt)*  
Lelőhely azonosító: -



Hrsz: -

14. *Hosszúhetény – Kistóti-dűlő*

Lelőhely azonosító: -

Hrsz: -

15. *Hosszúhetény – Fonyászó (Sin-gödör)*

Lelőhely azonosító: -

Hrsz: -

***Azonosítatlan régészeti területek, ill. nem régészeti lelőhelynek minősülő területek***

16. *Hosszúhetény – Széntöltő állomás*

Lelőhely azonosító: 24706, 24713

Hrsz: -

17. *Hosszúhetény – Ismeretlen lelőhely*

Lelőhely azonosító: 24714.

Hrsz: -

18. *Hosszúhetény – Szentlászló*

Lelőhely azonosító: 24712

Hrsz: -

19. *Hosszúhetény – Püspöki szőlő*

Lelőhely azonosító: 24707, 37425

Hrsz: -

20. *Hosszúhetény – Hirdi vasúti bevágás/Hámori-dűlő*

Lelőhely azonosító: 24710

Hrsz: -

21. *Hosszúhetény – Ismeretlen lelőhely*

Lelőhely azonosító: 24716

Hrsz: -

22. *Hosszúhetény – Ismeretlen lelőhely*

Lelőhely azonosító:

Hrsz: -

23. *Hosszúhetény – Hidas vadászház*

Lelőhely azonosító: -

Hrsz: -

24. *Hosszúhetény – Pusztabánya-dűlő*

Lelőhely azonosító: 24711

Hrsz: -

#### 4. sz. függelék

##### Nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett területek, érték, emlék

A természetvédelem alatt álló területek adatait az alábbi táblázatban foglaltuk össze:

Név	Vonatkozó jogszabály
Kelet-Mecsek TK	8/1977. OTvH számú határozat a létesítésről, 10/1993. (III. 9.) KTM rendelete a Kelet-Mecsek Tájvédelmi Körzet bővítéséről, 58/2007. (X. 18.) KvVM rendelet a Kelet-Mecsek Tájvédelmi Körzet védettségének fenntartásáról
Nagy-mező Arany-hegy TT	26/1996. (X.9.) KTM r.
HUDD20030 Mecsek	14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről
HUDD10007 Mecsek	
Ökológiai hálózat	1996. évi LIII. törvény a természet védelméről (53. §), 2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről (4., 9., 12., 13., 19. és 22. §-ok)
Tájképvédelmi övezet	Baranya megye területrendezési terve
Ex-lege védett forrás	1996. évi LIII. törvény a természet védelméről 23. § (2)
Ex-lege védett földvár	
Egyedi tájértékek	
Helyi védett területek	Hosszúhetény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi jelentőségű természeti értékek védetté nyilvánításáról szóló 18/2003. (XII.01.) rendelete

#### 5. sz. függelék

##### Helyi védelemben részesített természeti területek, zöldfelületek

- Csókakői kőbánya,
- Fonolit kőbánya,
- Belterületi kőbánya (Kossuth L. u.)
- Csersznye fasor a 654102-es számú út mentén.
- Források (a közigazgatási területen),
- Püspökszentlászlón a templomtér idős faállománya,
- Püspökszentlászlón a kastélykert faállománya,
- kőfal (2243 helyrajzi számú ingatlanon)

#### 6. sz. függelék

##### Helyi védelemben részesített kerítések

1.	Fő u. 161.	191
2.	Fő u. 158.	899
3.	Fő u. 139.	208
4.	Fő u. 138.	849
5.	Fő u. 136.	848
6.	Fő u. 66.	806
7.	Fő u. 58.	802
8.	Fő u. 56.	801
9.	Fő u. 47.	412/2
10.	Fő u. 52.	799
11.	Fő u. 16.	776

12.	Ormándi u. 96.	341
13.	Ormándi u. 44.	305/1
14.	Ormándi u. 30.	296
15.	Ormándi u. 19.	405
16.	Ormándi u. 24.	293/1
17.	Iskola u. 39.	56
18.	Iskola u. 35.	54
19.	Iskola u. 29.	47
20.	Iskola u. 27.	49
21.	Kossuth u. 43.	1024
22.	Kossuth u. 36.	926
23.	Kossuth u. 26.	921/1
24.	Kossuth u. 12.	913/1
25.	Kossuth u. 19.	939