

**Bodmér Község Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**6/2019. (XI.19.) önkormányzati rendelete**  
**a helyi építési szabályzatról**

Bodmér község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**Fejezet**

**Általános rendelkezések**

**Értelmező rendelkezések**

**1.§** E rendelet alkalmazásában:

- a) **Fekvő telek:** a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
- b) **Lábon álló kerti tető:** pihenés vagy tárolás célját szolgáló oldalt nyitott, oszloppal, pillérrel alátámasztott, fedett kerti építmény.
- c) **Meglévő épület:** az ingatlanon álló, szabályosan létesült, 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) **Telekszélesség:** az előkerti építési határvonalon mért telekszélesség
- f) **Természetes terepszint:** az a talajszint, amelyen a humuszos felső réteg szintjét nem változtatták meg - amennyiben ez nem állapítható meg, akkor a földhivatali alaptérkép rétegvonalai az irányadók.
- g) **Üvegház:** növénytermesztés céljára szolgáló kerti vagy szántóföldi növényház

**A szabályozási terv elemeinek alkalmazása**

**2.§** (1) Kötelező szabályozási elemek:

- a) szabályozási vonal;
- b) belterület határ, mely egyben övezethatár is;
- c) építési övezet, övezet határa és jele a 7. § (8) bekezdésében foglaltak figyelembe vételével;
- d) a kötelező megszüntető jel;
- e) méretezés;
- f) telek be nem építhető része;
- g) elővásárlási jog.

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

- a) közigazgatási határ;
- b) védőtávolságok;
- c) művi értékvédelem - nyilvántartott régészeti lelőhely határa;
- d) táj- és természetvédelem
  - da) Natura2000 terület határa;
  - db) Országos ökológiai hálózat - magterület övezet határa és területe;
  - dc) Országos ökológiai hálózat - puffertérület övezet határa és területe;
  - dd) Vértesi Tájvédelmi Körzet határa;
  - de) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa;
- e) egyéb korlátozó tényezők - bányatelek határa.

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

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

- 3.5** (1) A település területén a Natura 2000 területek, az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, a tájvédelmi körzet lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, ezen területeken a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.
- (2) A külterület tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területtel érintett részén új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedés látványtervvel igazolandó. A tájba illeszkedés érvényesítéséhez a látványtervnek a főbb megközelítési irányok és a település felőli látványkapcsolatokat, a meglévő területhasználathoz való illeszkedést, valamint a szomszédos ingatlanokat is be kell mutatnia.

### **A környezet védelmére vonatkozó előírások**

- 4.5** (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) A település területén 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.

### **A védőterületekre és védőtávolságokra vonatkozó előírások**

- 5.5** (1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, védőterületet, védősávot igénylő létesítményeket jelöli:
- a) közlekedési területek,  
b) közművek, közműlétesítmények.
- (2) A közlekedési területek és közműlétesítmények esetében szükséges védőterületet a Szabályozási terv tartalmazza, míg a közművek védősávjait a vonatkozó jogszabályi előírások szerint kell biztosítani.
- (3) Az egyes védőterületeken, védősávokon a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartandók.

### **Az elővásárlási jog**

- 6.5** Elővásárlási jog illeti meg az Önkormányzatot a 3. melléklet szerinti ingatlanok vonatkozásában, a megjelölt településrendezési célok érdekében.

### **A telekalakítás**

- 7.5** (1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló telek alakja egyszerű, az építési övezetnek, övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.
- (2) A település építési övezeteiben nyúlványos telek kialakítható.
- (3) Közműterület céljára - bármely építési övezetben, övezetben - az építési övezet/ övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható.
- (4) Amennyiben a telekalakítás kizárólag egy telek keresztirányú megosztására vonatkozik, a telekosztás akkor is végrehajtható, ha a kialakuló telek szélessége nem éri el az övezetben kialakítható minimális telekszélességet, de nem kevesebb, mint 12,0 méter.
- (5) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a tervezett szabályozási vonal végrehajtása, közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó telek akkor is kialakítható, ha az építési övezet, övezet telekalakítási és beépítési előírásait nem elégti ki.
- (6) Telekalakítás eredményeként nem jöhet létre több építési övezetbe vagy övezetbe sorolt telek.
- (7) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek övezethatáron történő megosztása esetén a megosztást követően kialakuló telkek nagysága az építési övezetbe vagy övezetbe meghatározott kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb is lehet.
- (8) A telekhatárrendezéssel az építési övezet illetve övezet határa együtt mozoghat.
- (9) A már jellemzően beépült, kialakult telektömbben az építési övezeti telekalakításra vonatkozó előírásaiban meghatározottaknál kisebb szélességű vagy területű építési telek is kialakítható, amennyiben az eltérés mértéke nem nagyobb 5%-nál. 1000 m<sup>2</sup>-nél kisebb építési telek esetében az eltérés mértéke – a telek méretétől függetlenül – legfeljebb 50 m<sup>2</sup> lehet.

(10) Magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 6,0 m-nél.

## **Fejezet**

### **Közlekedés, közműellátás és hírközlés**

#### **Közlekedés, parkolás**

- 8.§** (1) Új épület létesítése esetén a külön jogszabályban előírt személygépjármű férőhelyeket az építéssel egy időben telken belül kell kialakítani.
- (2) 8 méternél keskenyebb út csak vegyes használatú útként építhető ki.

#### **A közműellátás általános előírásai**

- 9.§** (1) A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.
- (2) A közművesítésre kerülő területen
- a) telenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni,
  - b) a közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni
- (3) Új út építésénél, útrekonstrukciónál
- a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
  - b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
  - c) a csapadékvizek elvezetéséről,
  - d) beépítésre szánt területen közforgalmú út esetén a közvilágítás megépítéséről gondoskodni kell.
- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
  - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- (5) 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.

#### **A közművesítés mértékének előírása**

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

#### **Vízellátás**

- 11.§** (1) Beépítésre szánt területen új közüzemi vízhálózat csak a közüzemi szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.
- (2) Kijelölt hidrogeológiai védőterülettel nem rendelkező kút körül 10 m-es sugarú körterületet belső védőidomként kell kezelni.

#### **A szennyvízelvezetés**

- 12.§** (1) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.
- (2) A helyi vízbázis, felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz, tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.
- 13.§** (1) 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.
- (2) Külterületen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet ha:

- a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m<sup>3</sup>-t és a közcatorna hálózat még nem került kiépítésre, a település közcatornaázásának kiépítését követően pedig nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül
  - aa) a szennyvizet víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és
  - ab) az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni.
- b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m<sup>3</sup>-t, és a közcatorna hálózat még nem került kiépítésre, vagy a település közcatornaázásának kiépítését követően pedig nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül akkor a keletkező szennyvizet tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
  - ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő befogadó rendelkezésre áll,
  - bb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják,
  - bc) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,
  - bd) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva meghatározásra kerül.

#### **A szennyvízkezelés és szennyvízelhelyezés**

- 14.5** (1) Szennyvízáttemelő műtárgy védőtávolságát egyedileg kell meghatározni, egyedi meghatározás hiányában:
- a) búzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m,
  - b) búzzár, zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m védőtávolság biztosítása szükséges.
- (2) Szennyvízáttemelő műtárgy védőtávolságán belül kizárólag a környezet védelmi előírások által megengedett építmény helyezhető el.

#### **A felszíni vízrendezés és csapadékvíz elvezetés**

- 15.5** (1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett terület (árkok, vízfolyások, stb.) közlekedési, vagy egyéb célú hasznosítása csak az ágazati előírásoknak megfelelően változtatható meg még akkor is, ha korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.
- (2) Ha a vízgazdálkodási terület jogi, földhivatali nyilvántartási helye a valóságban elfoglalt helyétől eltér, a földhivatali helyét kell figyelembe venni. A földhivatali nyilvántartás csak vízjogi engedély alapján módosítható.
- (3) Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a középmeder állástól kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A középmeder állás kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkarbantartó számára.
- (4) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni.
- (5) Ha a telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét, a többlet csapadékvíz visszatartására telken belül záportározót kell létesíteni. A záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m<sup>2</sup> burkolt felület után min.1 m<sup>3</sup> helyi záportározó térfogatot kell kialakítani (ha ennek növelését a felszíni vízvezető hálózat üzemeltetője nem kéri) és a záportározó túlfolyójából a csapadékvizet csak késleltetve lehet, a felszíni vízvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízvezető-rendszerbe vezetni.
- (6) A záportározót egyéb vízgazdálkodási célra (locsolóvíz tárolóként) hasznosítani nem lehet. Vízgazdálkodási célú víztárolóként külön tároló létesítendő.
- (7) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító és szikkasztó képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy
- a) a kocsi behajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,
  - b) telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető (saroktelek kivételével),
  - c) a vízszállítás akadálymentes legyen.
- (8) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.

## A földgázellátás

**16.5** Földgázvezeték közterületen és telken belül is csak földben építhető.

### FEJEZET

## ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

### Az építés általános feltételei

- 17.5** (1) A III. fejezetben foglalt általános jellegű előírások a település teljes területére vonatkoznak, amennyiben a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírások másként nem rendelkeznek.
- (2) Meglévő épület átalakítható, felújítható, korszerűsíthető.
- (3) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész átalakítható, felújítható, korszerűsíthető, de csak építési helyen belül bővíthető.
- (4) 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.
- (5) A Bodméri-víz mentén elhelyezkedő, meglévő közterületi kapcsolattal nem rendelkező telkek közterületi kapcsolata a patak felett létesített, legfeljebb 3,5 m széles – közterülethez kapcsolódó – hídon keresztül is biztosítható.
- 18.5** (1) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés csak építési helyen belül történhet.
- (2) Az építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények magassága nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét, kivéve:
- a) különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület (K-Mű) építési övezeteiben és általános mezőgazdasági terület övezeteiben toronysíló, szárító, valamint a kapcsolódó kiszolgáló építmények elhelyezése esetén,
- b) a (3) bekezdésben foglaltak esetén.
- (3) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül a háztartási méretű kiserőműnek számító szélérőmű telepítésének feltétele, hogy
- a) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot max. 3 m-rel haladhatja meg,
- b) dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen.

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

- 19.5** (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.
- (3) A telkeken rézsú oly módon alakítható ki, hogy a rézsú állékonysága a telek területén biztosítható legyen.
- 20.5** (1) Az utcafronti kerítés magassága legfeljebb 1,80 m lehet.
- (2) Az oldal és hátsó telekhatáron építendő kerítés magassága nem haladhatja meg az 2,0 m-t.
- (3) Sportpályát határoló labdafogó háló, kerítés valamennyi övezetben 6,0 m magasságig építhető.

### A beépítési mód és az építési hely

- 21.5** (1) Újonnan beépítésre kerülő területen oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.
- (2) Beépített telektömbben, oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár. A déli irányhoz közelebb eső telekhatár kizárólag abban az esetben lehet az építési hely határvonala, amennyiben a szomszédos telek beépítési lehetőségét nem korlátozza, a beépítést nem nehezíti. Ebben az esetben ikres épületsatlakozás is kialakítható.
- 22.5** (1) Saroktelek előkerti építési vonala igazodjon a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához.
- (2) Új épület előkerti építési vonala igazodjon a kialakult állapothoz.
- (3) Amennyiben lakóterületek építési övezeteiben az utcában jellemző előkertméret nem állapítható meg, úgy az előkert 5 m.
- (4) Újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben az előkerti építési határvonal:

- a) kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben: 0 m;
- b) egyéb építési övezet esetében: 5 m.

- (5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje:
  - a) 14 méter szélességet elérő építési telek esetében 5,0 méter;
  - b) 14 méter szélességet el nem érő építési telek esetében 4,0 méter;
  - c) 12 méter szélességet el nem érő építési telek esetében 3,0 méter.
- (6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén épület
  - a) az oldalsó telekhatártól számított legalább 1,0 m távolságra helyezhető el,
  - b) szabadon álló módon is elhelyezhető, ha az építési telek szélessége legalább 18,0 m.
- (7) Szabadon álló beépítés esetében az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m.

- 23.§** (1) Az építési telek hátsókertje a megengedett legnagyobb épületmagasság értéke, de legalább 6,0 m.
- (2) Legfeljebb 25 m telekmélységű fekvő telek esetében a hátsókert legkisebb mélysége legalább 1,0 méter, de legalább olyan mérték, amely nem csökkenti a szomszédos telek beépítési jogát.

#### **Melléképületek és egyes melléképítmények elhelyezése**

- 24.§** (1) Melléképület kizárólag fő rendeltetésű épület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.
- (2) Oldalhatáros beépítési módú lakóterület építési övezeteiben a melléképületet a fő rendeltetésű épület által meghatározott kialakult határvonalon kell elhelyezni.
  - (3) Az előkertben
    - a) az oldalhatártól legalább 3,0 méterre, legfeljebb 6 m<sup>2</sup> alapterületű kukatároló,
    - b) közmű becsatlakozási műtárgy,
    - c) lábon álló kerti tető
 helyezhető el.
  - (4) Az építési telek oldalkertjében kizárólag tárolási célt nem szolgáló kerti építmény helyezhető el.
  - (5) Építési helyen kívül melléképület a hátsókerti telekhatártól legalább 1,0 m-re helyezhető el.
  - (6) A hátsókertben
    - c) egyéb tárolóépület,
    - d) mosókonyha,
    - e) nyárikonyha,
    - f)
 helyezhető el, a telekhatártól legalább 1,0 m-re.
  - (7) Üvegház, fóliasátor építési helyen kívül kizárólag az építési telek hátsókertjében helyezhető el.
  - (8) Lakóterület és településközpont terület építési övezeteiben zárt szennyvíztároló medence és csapadékvíz szikkasztó medence csak építési helyen belül helyezhető el.

### **FEJEZET**

#### **A beépítésre szánt területekre vonatkozó előírások**

##### **A beépítésre szánt területek**

- 25.§** (1) A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:
- |                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| a) Falusias lakóterület              | (Lf)    |
| b) Településközpont terület          | (Vt)    |
| c) Kereskedelmi, szolgáltató terület | (Gksz)  |
| d) Különleges területek              |         |
| da) sportterület                     | (K-Sp)  |
| db) mezőgazdasági üzemi terület      | (K-Mü)  |
| dc) lovassport terület               | (K-Lsp) |
- (2) A beépítésre szánt területek építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

### Falusias lakóterület

- 26.5** (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 építési telkein épület legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (4) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el.
- (5) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein állattartó építmény kizárólag fő rendeltetésű épület megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg építve melléképületként:
- a) legfeljebb 100 m<sup>2</sup> bruttó alapterülettel;
  - b) építési helyen belül, vagy az építési telek hátsókertjében helyezhető el, a szomszédos telek építési határvonalától legalább 10,0 m távolságra,
  - c) a telek közterületi határvonalától legalább 15 m-re helyezhető el.
- (6) Falusias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- a) kirakatszekrény;
  - b) építménynek minősülő antennatartó szerkezet.
- (7) Falusias lakóterület építési övezeteiben a megengedett legnagyobb épületmagasság földszintes gazdasági rendeltetésű épületek esetében 2,0 m-rel túlléphető, amennyiben az a főépület által a közterület irányából takart és nem rontja a településképet.
- (8) Falusias lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő- és oldalkertben, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban.

### Településközpont terület

- 27.5** (1) A településközpont terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) Településközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) igazgatási, iroda;
  - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - c) kulturális, közösségi szórakoztató;
  - d) sport
  - e) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein épület legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (4) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein több épület helyezhető el, amennyiben legalább az egyik közhasználatú rendeltetést is tartalmaz.
- (5) Településközpont terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- a) állatól, állatkifutó;
  - b) trágyatároló;
  - c) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

- 28.§** (1) Vt1 építési övezet építési telkein a megengedett legnagyobb épületmagasság templom építése esetén 12,0 méter, sportcsarnok építése esetén 10,5 m.  
(2) Vt1 építési övezetben elhelyezett fő rendeltetésű épületben meglévő lakó rendeltetés megőrizhető, azonban új lakó rendeltetési egységgel nem bővíthető.

#### **Kereskedelmi, szolgáltató terület**

- 29.§** (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) vendéglátó;
  - d) igazgatási, iroda;
  - e) szállás jellegű;
  - f) sport;
  - g) gazdasági tevékenységi célú épületen belül tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben elhelyezhető a naperőmű műtárgyai, s az ehhez kapcsolódó kiszolgáló épületek.
- (4) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (5) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (6) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein kizárólag lakó rendeltetést tartalmazó épület nem helyezhető el.
- (7) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben meglévő lakóépület fenntartható, felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de csak a (2) bekezdés a)-f) pont szerinti rendeltetésekkel bővíthető.
- 30.§** (1) Gksz1 építési övezetben a falusias lakóterületekre vonatkozó környezeti határértékeket kell betartani.
- (2) Gksz1 építési övezeteinek építési telkein – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 1,5 méterrel túlléphető.
- (3) Gksz2 építési övezet építési telkein a lakóterület építési övezetbe tartozó építési telek felé eső telekhatár mentén épület csak a telekhatártól 10 m-re helyezhető el.
- (4) Gksz2 építési övezeteinek építési telkein – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 1,5 méterrel túlléphető.
- (5) Gksz2 építési övezeteinek építési telkein a telek közterületi határvonalától számított 5,0 méteren belül - a legfeljebb 20 m<sup>2</sup> alapterületű egyszintes portaépület kivételével – építmény nem helyezhető el.
- (6) Gksz2 építési övezetben az eltérő területfelhasználású szomszédos telekkel közös határvonalon a telekhatártól számított 10 m-es területsávon belül a falusias lakóterületekre vonatkozó környezeti határértékeket kell betartani.

#### **Különleges területek**

- 31.§** Különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következők:
- a) sportterület (K-Sp)
  - b) mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)
  - c) lovassport terület (K-Lsp)



### **Különleges terület – sportterület**

- 32.5** (1) Különleges terület - sportterület a Szabályozási terven K-Sp jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban sportlétesítmények, sportpályák és azok kiszolgáló építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület – sportterület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) sport;
  - b) sportépítményeket kiszolgáló;
  - c) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Különleges terület – sportterület építési övezeteinek építési telkein épület hiányos közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (4) Különleges terület – sportterület építési övezeteiben a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés legfeljebb a beépített szintterület 20 %-án helyezhető el.
- (5) A különleges terület - sportterület építési övezeteiben önálló gépjárműtároló épület elhelyezése nem megengedett.

### **Különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület**

- 33.5** (1) Különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület a Szabályozási terven K-Mü 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) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó;
  - e) a tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteinek építési telkein épület legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (4) Különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteiben lakó rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 30%-án helyezhető el.
- (5) Különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteinek építési telkein a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló önálló lakóépület kizárólag a (2) bekezdés a)-d) pontja szerinti valamely rendeltetés valamelyikének megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.
- (6) Különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület építési övezet építési telkein legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység helyezhető el.
- (7) Különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteiben - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes gazdasági és állattartó épület esetén az építési övezetben előírt legnagyobb megengedhető épületmagasság 9,0 m. Az építési övezetben pontszerű, önálló technológiai létesítmények (toronysiló, szárító) magassági korlátozás nélkül elhelyezhetők. Az építési övezetben pontszerű, önálló technológiai létesítmények (toronysiló, szárító) magassági korlátozás nélkül elhelyezhetők.

### **Különleges terület – lovassport terület**

- 34.5** (1) Különleges terület – lovassport terület a Szabályozási terven K-Lsp jellel jelölt építési övezet, amely elsősorban a lótarthoz kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület – lovassport terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület
- a) lovassport;
  - b) állattartó;
  - c) szálláshely szolgáltató;
  - d) vendéglátóhely szolgáltató;

- e) idegenforgalmi;
- f) oktatási;
- g) lakó

rendeltetést tartalmazhat.

- (3) Különleges terület – lovassport terület építési övezeteinek építési telkein épület legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (4) Különleges terület – lovassport terület építési övezeteiben szállás jellegű és lakó rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 30%-án helyezhető el.
- (5) Különleges terület – lovassport terület építési övezet építési telkein legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység helyezhető el.
- (6) Különleges terület – lovassport terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (7) Különleges terület – lovassport terület építési övezetben istálló, lovassportcsarnok építése esetén a legnagyobb épületmagasság 10,5 m.

### **Fejezet**

#### **A beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírások**

##### **A beépítésre nem szánt területek**

- 35.§** (1) A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:
- a) Zöldterület
    - aa) Közkert (Zkk)
  - b) Erdőterületek
    - ba) Védelmi (Ev)
  - c) Mezőgazdasági területek
    - ca) Általános mezőgazdasági terület (Má)
  - d) Vízgazdálkodási terület: (V)
  - e) Különleges beépítésre nem szánt terület
    - ea) Temető (Kb-T)
    - eb) Bánya (Kb-B)
    - ec) Turisztikai terület (Kb-Tur)
    - ed)
  - f) Közlekedési terület
    - fa) Közúti (KÖu)
- (2) Az övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

##### **Zöldterület**

- 36.§** (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) Zöldterület övezetben elhelyezhető épület
- a) pihenést és testedzést szolgáló,
  - b) a terület fenntartásához szükséges
- rendeltetési egységet tartalmazhat.

##### **Védelmi erdőterület**

- 37.§** (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) Védelmi erdőterület övezetében épület nem helyezhető el.

### Általános mezőgazdasági terület

- 38.5** (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 övezetben elhelyezhető épület
- növénytermesztéshez kapcsolódó;
  - legelő- és gyepgazdálkodáshoz kapcsolódó;
  - állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;
  - az a-c) pontokban foglaltakhoz kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító;
  - lakó
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- 39.5** (1) Má1 övezetben - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes épület esetén az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 3,0 méterrel túlléphető.
- (2) Má1 övezetben birtokközpont az alábbi feltételekkel alakítható ki:
- a birtoktest esetében a 3%-os beépíthetőség a mezőgazdasági birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak a birtokközpont telkén is kihasználható;
  - a mezőgazdasági birtoktesthez tartozó összes telek területe legalább 30 ha (300.000m<sup>2</sup>);
  - a birtokközpont telkének területe legalább 1 ha (10.000 m<sup>2</sup>);
  - a birtokközpont telkén a beépítettség legfeljebb 20% lehet.
- (3) Má1 övezetben lakóépület kizárólag birtokközpont telkén helyezhető el a (2) bekezdés a-d) pontja szerinti rendeltetési egységet tartalmazó épület megléte, vagy azzal egyidejű építés esetén.
- (4) Má2 övezetben épület nem helyezhető el, mezőgazdasági birtokközpont nem alakítható ki.

### Vízgazdálkodási terület

- 40.5** (1) A vízgazdálkodási terület a szabályozási terven V jellel jelölt övezet, amely az álló- és folyóvizek, öntöző, és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja, valamint a vízbeszerzési területek tartoznak.
- (2) Vízgazdálkodási terület övezet telkein kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el.
- (3) A vízfolyások, állóvizek mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sávot kell biztosítani.

### Különleges beépítésre nem szánt terület – temető

- 41.5** (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) Különleges beépítésre nem szánt terület – temető terület övezeteinek telkein épület legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (3) Különleges beépítésre nem szánt terület – temető terület övezetben harangtorony, harangláb építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3 méterrel túlléphető.

### Különleges beépítésre nem szánt terület – bánya

- 42.5** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - bánya a Szabályozási terven Kb-B jellel jelölt övezet, amely elsősorban az ásványvagyon kitermelésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület – bánya terület övezetben épület nem helyezhető el.

### Különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai terület

- 43.5** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai terület a Szabályozási terven Kb-Tur jellel szabályozott övezet, mely elsősorban a turizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület övezeteiben elhelyezhető épület
- turisztikai;

- b) kereskedelmi, szolgáltató;
- c) szállás jellegű;
- d) közösségi szórakoztató, kulturális;
- e) oktatási, egészségügyi, szociális;
- f) sport

rendeltetési egységet tartalmazhat.

- (3) Különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai terület övezeteinek telkein épület legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (4) Különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai terület övezeteiben szállás jellegű rendeltetés legfeljebb a beépített szinterület 30 %-án helyezhető el.

#### Közlekedési terület

- 44.5** (1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a KÖu (közúti) jellel jelölt övezet, vagy a szabályozási terven közlekedési célú közterület jellel jelölt terület, 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, illetve utcafásítás végezhető.

#### Záró rendelkezések

- 45.5** (1) E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a Bodmér Község helyi építési szabályzatáról szóló 8/2007. (IX.13.) önkormányzati rendelet hatályát veszti.

- 46.5** (1) Jelen építési szabályzat mellékletei:

1. melléklet: Szabályozási Terv és jelmagyarázata (SZT-1, SZT-2)
2. melléklet: Telekalakítási és beépítési előírások
3. melléklet: Elővásárlási joggal érintett területek

- (2) Jelen építési szabályzat függelékei:

1. függelék: Régészeti lelőhelyek
2. függelék: Természetvédelem

  
 Katona László  
 polgármester



  
 Kiss Jolán  
 címzetes főjegyző



Kihirdetve:  
 Bodmér, 2019. november 19.

  
 Kiss Jolán  
 címzetes főjegyző



## MELLÉKLETEK

### **1. MELLÉKLET A 6/2019. (XI.19.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ Szabályozási terv**

(külön pdf formátumban SZT-1 és SZT-2 jelöléssel)

2. MELLÉKLET A 6/2019.(XI.19.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai

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 (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lf1	O	800	16	30	30	5,0	40

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 (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Vt1	O	500	16	40	40	7,5	20

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 (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Gksz1	O	800	16	40	40	6,0	20
Gksz2	SZ	1500	20	40	40	6,5	30

O oldalhatáron álló

SZ szabadon álló

Különleges terület - Sportterület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-Sp1	O	1000	16	20	20	5,0	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 (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-Mül	SZ	5000	40	30	30	6,5	40

SZ szabadon álló

**Különleges terület – Lovassport 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 (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-Lsp1	SZ	3000	20	30	30	5,0	40
K-Lsp2	SZ	10000	20	10	10	5,0	60

SZ szabadon álló

**Beépítésre nem szánt területek**

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépíthető telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2	Zkk1	-	-	-	10	70	-	4,5
3	Ev	-	-	-	-	-	-	-
4	Má1	-	-	10.000	3	-	3	6,0
5	Má2	-	-	-	-	-	-	-
6	V	-	-	-	10	-	-	-
7	Kb-T	-	5000	-	5	-	-	4,5
8	Kb-B	-	-	-	-	-	-	-
9	Kb-Tur	-	5000	-	5	-	5	4,5
11	Köu	SZ	-	-	5	-	5	5,0

SZ szabadon álló

### 3. MELLÉKLET A 6/2019. (XI.19.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

#### Elővásárlási joggal érintett területek

Ssz	Helyrajzi szám	Fekvés	Településrendezési cél
1.	109	Vasvári Pál utca 56.	településüzemeltetési feladatok ellátása
2.	110/2	Vasvári Pál utca 60.	településüzemeltetési feladatok ellátása
3.	020/3	külterület	temetőbővítés



## FÜGGELÉKEK

### 1. függelék

#### Régészeti lelőhelyek

Ssz.	Azonosító	Név
1.	92683	Sósi-dűlő

### 2. függelék

#### Természetvédelem

#### 3.1. Natura 2000 területek

Vértes

09/1a hrsz

#### 3.2. Tájvédelmi Körzet

Vértesi Tájvédelmi Körzet

09/1, 09/3 hrsz