

---

Kisbajcs község Önkormányzata Képviselő-testületének  
16/2009 (VIII.25.) rendelete  
a helyi építési szabályzatról szóló 4/2006. (III.1.) rendelet módosításáról

---

*Kisbajcs Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi építési szabályzatról szóló 4/2006. (III.1.) rendelet (továbbiakban: **R.**) módosításáról a következő rendeletet alkotja.*

**1. §**

A **R.** 1.§. (3) bekezdése az alábbiak szerint változik:

(3) Jelen rendeletet az 1: 2 000 ma-ú ÉT-2; és az 1: 10 000 ma-ú ÉT-3 szabályozási tervlapokkal (munkaszám: 03067.) és az **ÉT-2/m 08065 munkaszámú tervlappal** együtt kell alkalmazni.

**2. §**

A **R.** 4.§. (1) (2) (3) bekezdése az alábbiak szerint változik:

- (1) A település közigazgatási területe építési szempontból:
- a/ beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt), illetőleg
  - b/ beépítésre nem szánt területként került besorolásra.
- (2) A beépítésre szánt terület építési használata szerint lehet:
- lakóterület: falusias lakó (**Lf**)  
kertvárosias lakóterület (**Lke**).
  - vegyes terület: településközponti vegyes (**Vt**).
  - gazdasági terület: kereskedelmi, szolgáltató (**Gksz**)-,  
ipari (jelentős mértékben nem zavaró hatású) gazdasági (**Gip**).
  - különleges terület: temetkezési célú (**Kt**)-,  
hulladékgyűjtő, -tároló,- feldolgozó területe (**Kh**),  
Vámosszabadi területéhez kapcsolódó üdülő jellegű rész (**Kü**).
- (3) Beépítésre nem szánt terület lehet:
- közlekedési és közműterület (**Köu**),
  - zöldterület közpark, fásított köztér, zöldterület (**Z**).
  - erdőterület: véderdő (**Ev**),  
gazdasági erdő (**Eg**).
  - mezőgazdasági terület: általános (**Má**)-,  
legelő (**Ml**)-,  
nádas (**Mn**).
  - vízgazdálkodási terület: általános vízfelület, tavak, folyók, árkok, csatornák területei és védéptítményeik (**V**)-,  
halgazdaság (**Vh**)-,  
vízmű telep (Szógye) (**Vv**)-,  
vízügyes beépíthető telkek (**Vs**)-,  
gátórház (**Vg**).

### 3. §

A R. 7.§.-a az alábbiak szerint változik:

- (1) A lakóterület sajátos építési használata szerint lehet:
  - a/ falusias lakóterület (**Lf**),
  - b/ **kertvárosias lakóterület (Lke)**.
- (2) A lakóterületek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
- (3) A lakóterület jellemzően alacsony laksűrűségű, a beépített telekrészhez kapcsolódó, vagy önálló – mezőgazdaságilag hasznosított kerterülettel is rendelkezhet. Lakóépületek, a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- (4) Falusias lakóterületen elhelyezhető építmények:
  - legfeljebb kétlakásos lakóépület,
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - szálláshely szolgáltató épület,
  - kézműipari építmény,
  - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- (5) A falusias lakóterületen (**Lf**) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet:

<b>Építési övezet jele</b>	<b>Lf</b> O/30 4,5/540- 18/50	<b>Lf</b> O/30 4,5/550- 16/50	<b>Lf</b> O/30 4,5/600- 14/50	<b>Lf</b> O/30 4,5/600- 15/50
Beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
Beépítettség (%)	max. 30	max. 30	max. 30	max. 30
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 4,5	max. 4,5	max. 4,5
Telekterület (m <sup>2</sup> )	min. 540	min. 550	min. 600	min. 600
Telekszélesség(m)	min. 18	min. 16	min. 14	min. 15
Zöldfelület (%)	min. 50	min. 50	min. 50	min. 50
<b>Építési övezet jele</b>	<b>Lf</b> O/30 4,5/600- 16/50	<b>Lf</b> O/30 4,5/700- 15/50	<b>Lf</b> O/30 4,5/700- 18/50	<b>Lf</b> O/30 4,5/800- 16/50
Beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
Beépítettség (%)	max. 30	max. 30	max. 30	max. 30
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 4,5	max. 4,5	max. 4,5
Telekterület (m <sup>2</sup> )	min. 600	min. 700	min. 700	min. 800
Telekszélesség(m)	min. 16	min. 15	min. 18	min. 16
Zöldfelület (%)	min. 50	min. 50	min. 50	min. 50
<b>Építési övezet jele</b>	<b>Lf</b> O/30 4,5/800- 18/50	<b>Lf</b> O/30 4,5/1000-14/50	<b>Lf</b> O/30 4,5/1000-16/50	<b>Lf</b> O/30 4,5/1000-18/50
Beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
Beépítettség (%)	max. 30	max. 30	max. 30	max. 30
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 4,5	max. 4,5	max. 4,5
Telekterület (m <sup>2</sup> )	min. 800	min. 1000	min. 1000	min. 1000
Telekszélesség(m)	min. 18	min. 16	min. 16	min. 18
Zöldfelület (%)	min. 50	min. 50	min. 50	min. 50
<b>Építési övezet jele</b>	<b>Lf</b> O/30 4,5/700- <b>16/50</b>			
Beépítési mód	oldalhatáron álló			
Beépítettség (%)	max. 30			
Építménymagasság (m)	max. 4,5			
Telekterület (m <sup>2</sup> )	min. 700			
Telekszélesség(m)	<b>min. 16</b>			
Zöldfelület (%)	min. 50			

- (6) A kertvárosias lakóterületen (**Lke**) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet:

Építési övezet jele	Lke O/30
Beépítési mód	7,5/500-16/50
Beépítettség (%)	oldalhatáron álló max. 30
Építménymagasság (m)	max. 7,5
Telekterület (m <sup>2</sup> )	min. 500
Telekszélesség(m)	min. 16
Zöldfelület (%)	min. 50

- (7) A kertvárosias lakóterületen (**Lke**) a beépítettség során a homlokzatképzésben tagolást kell alkalmazni, mely során az egységes homlokzati sík nem haladhatja meg a 8 m szélességet, és minimum 1 m-es homlokzati visszahúzásokat kell alkalmazni.
- (8) A lakóterületen a melléképületek közül járműtároló, háztartási tároló, kiskereskedelmi üzlet, műhely, műterem, pince, présház, állattartó, gabonátároló, pajta létesíthető. Az állattartó épület beépíthető alapterülete a telek területének max. 10%-a lehet, a beépítettség előírt mértékén belül. Állattartó épület csak a vízbázis védelmi előírásokkal, jogszabályokkal összhangban és az 1 sz. mellékletben meghatározott feltételekkel helyezhető el.
- (9) Az oldalkert meghatározásánál az építési övezetekben szabályozott építménymagasságok függvényében 4,5 m maximális építménymagasság esetén az oldalkert min. 4 m, 4,5 m építménymagasság felett, az oldalkert min. 5 m , amennyiben egyéb előírásokból eredő többlet távolságokat a tervezett beépítettség nem igényel.
- (10) Az új építési övezetek építményei (lakó-, melléképítmények) legalább 25 -legfeljebb 45 fokos tetőhajlásszöggel, színes, pikkelyes fedéssel építendőek. A kialakult építési övezetek építményeinél a tetőhajlásszög a szomszédos épületek tetőhajlásszögéhez kell, hogy igazodjon. A főépületek utcával párhuzamos, vagy arra merőleges gerinccel építhetőek.
- (11) Az építési engedély kiadásának feltétele a közművek kiépítési folyamatának megkezdettsége, és a használatbavételi engedély kiadása feltételének közművesítettségi mértéke: ivóvíz, elektromosbekötés, szennyvízcsatorna kiépítettsége.
- (12) Az építési engedély kiadásának feltétele a közművek kiépítési folyamatának megkezdettsége, és a használatbavételi engedély kiadása feltételének közművesítettségi mértéke: ivóvíz, elektromosbekötés, szennyvízcsatorna kiépítettsége.
- (13) Az építési övezetek telkein az épületek elhelyezéséhez a jelölt építési határvonalat (építési helyet) kell figyelembe venni; ezek hiányában az OTÉK vonatkozó előírásait kell alkalmazni, illetve a meglévő beépítéshez kell alkalmazkodni.
- (14) Toronyszerű építmények (kémények, silók, szélérőművel, szélkerekek, egyéb műtárgyak) elhelyezése beépítésre szánt területen lakóépületektől minimum 20 m-es telepítési védőtávolsággal és maximum 20 m-es építménymagasságig helyezhetőek el. Beépítésre nem szánt területen és gazdasági területen magassági korlátozás nélkül, az egyéb jogszabályok figyelembe vételével, továbbá a lakó- és intézményi funkciójú építményektől minimálisan 50 m-es védőtávolsággal telepíthetőek.
- (15) A lakóterületen meglévő épületek átalakítása és rendeltetési mód változása esetén a (7)-(15) pontokban foglalt előírások betartása kötelező.

#### 4. §

- (1) A R. 8.§-ának (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

A vegyes területeken a faluképi jelentőségű, illetve fontos közlekedési útvonalak mellett fekvő telkeknél a telek beépítése előtt beépítési tervet kell készíteni.

(2) A **R. 8.§.** (4) bekezdése az alábbira módosul:

Településközpont vegyes területen (**Vt**) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet:

<b>Építési övezet jele</b>	<b>Vt SZ/40</b> 5,0/600-16/40	<b>Vt SZ/50</b> 6,0/600-16/30	<b>Vt SZ/60</b> 7,5/600-16/30	<b>Vt SZ/40</b> 6,0/1000-16/40
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló	szabadonálló	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 40	max. 50	max. 60	max. 40
Építménymagasság (m)	max. 5,0	max. 6,0	max. 7,5	max. 6,0
Telekterület (m <sup>2</sup> )	min. 600	min. 600	min. 600	min. 1000
Telekszélesség(m)	min. 16	min. 16	min. 16	min. 16
Zöldfelület (%)	min. 40	min. 30	min. 30	min. 40
<b>Építési övezet jele</b>	<b>Vt SZ/40</b> 6,5/1000-16/40	<b>Vtsi SZ/40</b> 6,0/600-16/40	<b>Vt SZ/40</b> 6,0/ <b>540</b> -16/40	
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló	szabadonálló	
Beépítettség (%)	max. 40	max. 40	max. 40	
Építménymagasság (m)	max. 6,5	max. 6,0	max. 6,0	
Telekterület (m <sup>2</sup> )	min. 1000	min. 600	<b>min. 540</b>	
Telekszélesség(m)	min. 16	min. 16	min. 16	
Zöldfelület (%)	min. 40	min. 40	min. 40	

## 5. §

A **R. 9.§.** (4) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

<b>Építési övezet jele</b>	<b>Gksz SZ/40</b> 6,5/1500-20/40	<b>Gksz SZ/60</b> 6,5/800-20/ <b>25</b>	<b>Gksz SZ/60</b> 6,5/1500-20/ <b>25</b>
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 40	<b>max. 60</b>	<b>max. 60</b>
Építménymagasság (m)	max. 6,5	max. 6,5	max. 6,5
Telekterület (m <sup>2</sup> )	min. 1500	min. 800	min. 1500
Telekszélesség(m)	min. 20	min. 20	min. 20
Zöldfelület (%)	min. 40	<b>min. 25</b>	<b>min. 25</b>

## 6. §

(1) A **R. 10.§.** (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(1) A különleges terület sajátos használata szerint lehet:

a/ temető, illetve kegyeleti rendeltetésű terület (**Kt**),

b/ hulladékgyűjtő, -tároló,- feldolgozó területe (**Kh**),

c/ Vámoszabadi bányató szolgáltató és üdülő terület beépítési jellegéhez kapcsolódó terület (**Kü**),

(2) A **R. 10.§.** (6) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(6) A hulladékudvarok területein (**Kh**) a hulladékudvarokon belüli építmény elhelyezésre csak az erre vonatkozó speciális szabályzatok mértékéig és **maximum 7,5 m építménymagasságig** van mód.

## 7. §

Az **R. 11.§. (10)** bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(10) A beépítésre szánt területen építési telek csak közútról vagy közforgalom számára megnyitott magánútról való megközelítéssel alakítható ki.

**Közforgalom számára megnyitott magánút:**

- a) 4,0 m szabályozási szélességgel alakíthatók ki maximum 2 építési telek kiszolgálásáig és maximum 20 m úthosszig.
- b) 7,0 m szabályozási szélességgel alakíthatók ki maximum 4 építési telek kiszolgálásáig és maximum 40 m úthosszig.
- c) 7,5 m szabályozási szélességgel alakíthatók ki maximum 8 építési telek kiszolgálásáig és maximum 80 m úthosszig.

## 8. §

(1) A **R. 16.§. (1)** bekezdés az alábbiak szerint módosul:

(1) A vízgazdálkodási terület: általános vízfelület, tavak, folyók, árkok, csatornák területei és védéépítményeik (**V**),- halgazdaság (**Vh**)-, vízmű telep (Szőgye) (**Vv**)-, vízügyes beépíthető telkek (**Vs**)-, gátórház (**Vg**).

(2) A **R. 16.§. (3)** bekezdéssel egészül ki:

(3) A halgazdaság (**Vh**) területen telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet

Építési övezet jele	<b>Vh</b> SZ/9 6,0/K-K/--
Beépítési mód	Szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 9
Építménymagasság (m)	max. 6,0
Telekterület (m <sup>2</sup> )	kialakult
Telekszélesség(m)	kialakult
Zöldfelület (%)	---

## 9. §

A **R. 20.§. (6)** bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(6) A csapadékvíz elvezetését a burkolt utakkal feltárt területen, új valamennyi beépítésre javasolt területen nyílt vagy zárt csapadécsatornával szabad engedélyezni. A meglévő beépített, illetve a beépítésre szánt területen a nyílt árokrendszerű felszíni vízvezetés korszerűsítésére törekedni kell, javasolt az utak korszerűsítése alkalmával zárt csapadékvízvezetési rendszer kiépítése. Hosszabb távon nyílt árkos csapadékvíz-elvezetési rendszer csak szilárd burkolat nélküli, illetve beépítésre nem szánt területen

javasolt fenntartani. Építési telkek csapadékvíz elvezetése és szikkasztása saját telken belül megoldandó.

## 10. §

A R. (B) függelék az alábbiak szerint módosul:

**(B) Függelék: Helyi védelemre javasolt épületek  
(lásd.: szabályozási tervlap):**

Megnevezése:	Helyrajzszáma, címe:
Római Katolikus Templom	13 hrsz (Kisbajcs, Kossuth u. 26.)
Kép (Mária kegykép)	Győri és Kossuth utca
Emlékkereszt	kereszteződésénél
Paraszt Barokk Ház	151 hrsz (Jókai utca)
	123 hrsz (Kossuth u. 49.)
Ravatalozó	66 hrsz (1301 út mellett, temető)
Kereszt és gesztenyefa	67 hrsz. Temető területen
Községháza	110 hrsz (Kisbajcs, Kossuth u. 1.)

## 11. §

### Záró rendelkezések

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Kisbajcs, 2009.június

Kamocsai Sándor  
polgármester

Burányi Bernadett  
körjegyző

Kihirdetve: Kisbajcs, 2009. augusztus 25. napján

Burányi Bernadett  
körjegyző