

# K O C S O L A

K Ö Z S É G

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK TÖRVÉNYESSÉGI  
FELÜLVIZSGÁLATA

**ZÁRÓ VÉLEMÉNYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ**

Készült 2017-ben

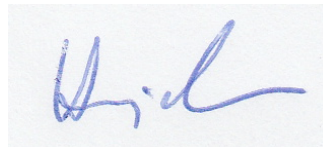
## ALÁÍRÓ LAP

### KOCSOLA KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK TÖRVÉNYESSÉGI FELÜLVIZSGÁLATÁHOZ

vezető  
településtervező:



Csaba Gyula  
építőmérnök, vezető  
településtervező  
TT1, É1 02-0034



Hajdú Csaba  
településmérnök

## **TARTALOMJEGYZÉK**

ELŐZMÉNYEK

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A TOLNA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL LEVELE

## **ELŐZMÉNYEK**

A Tolna Megyei Kormányhivatal TOB/22/438-1/2016 jelű mellékelt levelében felhívta Dalmand Község Önkormányzatát a 8/2002. (X. 21.) rendeletével kapcsolatban a törvényesség helyreállítására.

Jelen HÉSZ módosítási javaslat ennek a felhívásnak tesz eleget.

A HÉSZ módosítás a 314/2012. (XI: 8.) Korm. rendelet 32. § (1) d) pontja alapján állami főépítési eljárás szerint egyeztethető.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

**Kocsola Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
../2017. (.....) önkormányzati rendelete a község Szabályozási Tervének  
jóváhagyásáról és Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 8/2002.  
(X.21.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Kocsola Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazása alapján, a 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.) Korm. rendelet 40. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Tolna Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítésze véleményének kikérésével, valamint a .....partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § E rendelet hatálya Kocsola Község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról és Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 8/2002. (X.21.) önkormányzati rendeletre (továbbiakban: Rendelet.) terjed ki.
2. § A Rendelet 2. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:  
„2. § (1) Jelen szabályzat alkalmazása során az alább felsorolt kivételekkel az 1997. évi LXXVIII. törvény 2. §-ában, illetve az OTÉK 1. számú mellékletében meghatározott fogalomértelmezéseket kell használni.  
a) Háromszintes növényállomány: a gyepszintű, a cserjeszintű és fás növényzet együttes alkalmazása terület lehatárolás, vagy környezetvédelem céljára.  
b) „K” kialakult állapot: Kialakult állapot azt jelenti, hogy a terület kialakult rendezettsége megfelelő, új építés, vagy bővítés esetén a beépítés hagyományos rendjét kell betartani. A kialakult állapotra vonatkozó előírást kell használni az épületnek az övezeti előírásokban „K” betűvel meghatározott jellemzőivel kapcsolatban.”
3. § A Rendelet 6. § (1) és (2) bekezdései helyébe a következő rendelkezések lépnek:  
„(1) A terület-felhasználási egységeken belül 150 m-t meg nem haladó hosszúságú kiszolgáló út alakíthatók ki.  
(2) A terület egyes övezeteiben, a szabályozási területet ellátó, az övezetben meg-engedett funkciót nem zavaró közmű létesítmények – trafó, gáznyomás-szabályozó - számára önálló telek is kialakítható.”
4. § A Rendelet 7. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A terület övezetein az építési telkek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok előírt beépítési módját, legnagyobb beépítettségét és a legkisebb zöldfelületi arányt, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot a rendelet 2. melléklete tartalmazza.”

- 5. §** A Rendelet 8. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:  
„8. § A vegyes területen az építési telkek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok előírt beépítési módját, legnagyobb beépítettségét és a legkisebb zöldfelületi arányt, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot a rendelet 2. melléklete tartalmazza.”
- 6. §** A Rendelet 9. § (1) és (2) bekezdései helyébe a következő rendelkezések lépnek:  
„(1) A területen az OTÉK-ban meghatározott funkciójú létesítmények helyezhetők el.  
(2) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazható legkisebb telek-méreteket, azok legnagyobb beépítettségét és legkisebb zöldfelületi arányát, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot a rendelet 2. melléklete tartalmazza.”
- 7. §** (1) A Rendelet 14. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:  
„(2) Az övezet földrészletein a növénytermesztéssel összefüggő funkciójú épület és egy lakás helyezhető el az OTÉK 29. § (4) bekezdésének figyelembe vételével.”  
(2) A Rendelet 14. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:  
„(5) Az övezet földrészletein az extenzív állattartást, valamint a pihenést, test-edzést, vendéglátást, tájékoztatást szolgáló, és a terület fenntartásához szükséges építmények és épületek, valamint egy lakás helyezhetőek el az OTÉK 29. § (4) bekezdésének figyelembe vételével.”  
(3) A Rendelet 14. § (6) és (7) bekezdései helyébe a következő rendelkezések lépnek:  
„(6) Az övezet kiskert-gazdálkodásra szolgál, a földrészleteken erre a célra szolgáló épület is elhelyezhető. Az 5000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb földrészleten egy lakás is elhelyezhető, megengedett beépítettség 50%-a erejéig.  
(7) Az övezetek földrészleteinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot a rendelet 2. melléklete tartalmazza.”
- 8. §** A Rendelet 16. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:  
„(2) A helyi jelentőséggel bíró és az Önkormányzat által helyi védelem alá helyezett értékeket a 4. számú függelék sorolja fel.”
- 9. §** A Rendelet 17. § (4) bekezdés e) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:  
„e) kialakult állapot esetén – az OTÉK 35. § szerinti oldalkert mérete 4,0 m-ig csökkenthető.”
- 10. §** A Rendelet 19. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„19. § (1) A település zöldfelületeinek védelme érdekében belterületen - mellmagasságban mért - 15 cm törzsátmérőt elérő vagy meghaladó fa kivágása - a gyümölcsfák kivételével - kizárólag jegyzői engedéllyel történhet.

(2) Építési, közmű- és útépítési munka engedélyezési tervéhez, amennyiben az meglévő, legalább 15 cm törzsátmérőjű fát is érint, favédelmi tervet kell készíteni.

(3) A beépítésre szánt területek, telkek beépítése során a hozzájuk csatlakozó - beépítésre és burkolásra nem kerülő - területek zöldfelületeit is ki kell alakítani az építéssel egyidőben.”

**11. §** A Rendelet 2. melléklete helyébe e rendelet 1. melléklete lép.

**12. §** Hatályát veszíti a Rendelet

- a) 3. és 4. §-ai,
- b) 6. § (3) és (5) bekezdései,
- c) 14. § (9) és (10) bekezdései,
- d) 17. § (4) bekezdés c) pontja,
- e) 18. § (4) bekezdése,
- f) 22. §-a,
- g) A Rendelet 4. és 5. mellékletei.

**13. §** E rendelet a megalkotását követő napon lép hatályba.

.....  
polgármester

.....  
jegyző

**Záradék:**

**Megalkotta:** a Képviselő-testület a 2017. .... -i ülésén.

**Kihirdetve:** 2017. .... -én.

1. MELLÉKLET KOCSOLA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../2017. (.....)  
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉHEZ:

„2. melléklet Kocsola Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2002. (XI.21.)  
önkormányzati rendeletéhez: Az egyes övezetek övezeti paramétereit:

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>
	övezet jele	beépítési módja	legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	legkisebb telekszélessége (m)	legnagyobb beépítettség (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb építménymagassága (m)
1.	<b>Lf</b>	O	900	16	30	40	4,5
2.	<b>Vt</b>	O, Z	900	16	45	30	7,5 (K)
3.	<b>Vt-n</b>	SZ	2000	22	25	40	7,5 (K)
4.	<b>Gksz</b>	SZ	2000	30	45	20	7,5
5.	<b>Gip</b>	SZ	2000	30	30	40	7,5
6.	<b>M<sub>á</sub></b>	SZ	10000	50	3	-	7,5
7.	<b>M<sub>ko</sub></b>					-	7,5
8.	<b>M<sub>k</sub></b>					O, SZ	5000



A helyi rendelet rendelettervezetben szereplő módosítását a – jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. §-ában foglaltaknak megfelelően eljárva – az alábbiak szerint indokolom:

## ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

**Kocsola Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
../2017. (.....) önkormányzati rendelete a község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról  
és Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 8/2002. (X.21.) önkormányzati  
rendelet módosításáról**

A 8/2002. (X.21.) önkormányzati rendeltel megállapított, Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) tartalmán történő változtatásokat a megváltozott jogszabályi környezet tette szükségessé. E módosító rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 32. § (1) bekezdés b) pontja alapján egyszerűsített véleményezési eljárás lefolytatását követően fogadható el.

## RÉSZLETES INDOKLÁS

### **Az 1. §-hoz**

A rendelkezés meghatározza a rendelet hatályát, azaz hogy mely önkormányzati rendelet módosítására vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz.

### **A 2. §-hoz**

A rendelkezés pontosítja az építési szabályzat alkalmazása során kötelezően alkalmazandó az OTÉK-ban nem definiált fogalmakat a jogszabályi változások figyelembe vételével.

### **A 3-6. §-hoz**

A megváltozott jogszabály szerkesztési szabályok figyelembe vétele miatt a rendeletben található táblázatok tartalma a rendelet 2. mellékletében található összefoglaló táblázatba került át, ezzel összefüggésben módosultak a rendelet megfelelő szakaszai.

### **A 7. §-hoz**

A rendelkezés pontosítja jelen HÉSZ-re vonatkozó OTÉK 2012. augusztus 6-i szövegállapotának megfelelően a mezőgazdasági területekre vonatkozó szabályokat.

### **A 8. §-hoz**

A helyi természetvédelmi területek felsorolása a továbbiakban nem a rendelet mellékletében történik, amely hatályon kívül került, hanem függelékbe, mert a tárgyi területeket önálló önkormányzati rendeletek helyezték védelem alá.

**A 9. §-hoz**

A rendelkezés pontosítása azért vált szükségessé, mert államigazgatási szervnek adott feladatot korábban szabálytalanul.

**A 10. §-hoz**

A rendelkezés a jogharmonizáció érdekében pontosítja a zöldfelületekre vonatkozó előírásokat.

**A 11. §-hoz**

A rendelkezés módosítja az építési szabályzat 2. mellékletét, amelynek helyébe az egyes övezetek övezeti paramétereit tartalmazó táblázat kerül.

**A 12. §-hoz**

A rendelkezés a jogharmonizáció érdekében hatályon kívül helyezendő rendelkezéseket és szövegrészeket tartalmazza.

**A 13. §-hoz**

A rendelkezés meghatározza a rendelet hatálybalépésének idejét, amely a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43. § (1) bekezdés c) pontja alapján került meghatározásra.

**Kocsola Község Önkormányzatának  
8/2002. (X.21.) számú rendelete**

**a község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról  
és Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról a  
módosító ../2017. (.....) önkormányzati rendelettel egységes  
szerkezetben**

A Község Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c.) pontjában kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

**A RENDELET HATÁLYA**

1. §

- (1) Jelen rendelet hatálya a község igazgatási területére terjed ki.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott területen területet felhasználni, építési telket, vagy területet kialakítani, a földrészleteken építési tevékenységet folytatni, rendeltetést megváltoztatni, ilyen célra hatósági engedélyt adni az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásainak, valamint jelen szabályzatban foglaltaknak megfelelően szabad.
- (2) Jelen szabályzat az alábbi mellékletekkel együtt érvényes:
1. *számú melléklet:* A PÉCSÉPTERV STÚDIÓ dokumentációjának SZ-1 jelű 1:10000 léptékű és az SZ-2 jelű 1:2000 léptékű szabályozási tervlapjai.
  2. *számú melléklet:* <sup>1</sup>**Az egyes övezetek övezeti paramétereit összefoglaló táblázat**
  3. *számú melléklet:* Védelem alatt álló építészeti értékek jegyzéke
  4. *számú melléklet:* <sup>2</sup>
  5. *számú melléklet:* <sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Módosította a ../2017. (.....) Ör. ..§-a. Hatályos 2017. ....-tól.

<sup>2</sup> Hatályon kívül helyezte a ../2017. (.....) Ör. 12.§ h) pontja. Hatálytalan 2017. ....-tól.

<sup>3</sup> Hatályon kívül helyezte a ../2017. (.....) Ör. 12.§ h) pontja. Hatálytalan 2017. ....-tól.

## Fogalom meghatározás

### 2. §<sup>4</sup>

(1) Jelen szabályzat alkalmazása során az alább felsorolt kivételekkel az 1997. évi LXXVIII. törvény 2. §-ában, illetve az OTÉK 1. számú mellékletében meghatározott fogalomértelmezéseket kell használni.

a) *Háromszintes növényállomány*: a gyepszintű, a cserjeszintű és fás növényzet együttes alkalmazása terület lehatárolás, vagy környezetvédelem céljára.

b) *„K” kialakult állapot*: Kialakult állapot azt jelenti, hogy a terület kialakult rendezettsége megfelelő, új építés, vagy bővítés esetén a beépítés hagyományos rendjét kell betartani. A kialakult állapotra vonatkozó előírást kell használni az épületnek az övezeti előírásokban „K” betűvel meghatározott jellemzőivel kapcsolatban.

## A szabályozás elemei

### 3. §<sup>5</sup>

Az építés engedélyezésének sajátos feltételei

### 4. §<sup>6</sup>

## Terület-használat rendszere

### 5. §

(1) Az 1. § (1) bekezdésben lehatárolt területen - az OTÉK szerint – az alábbi megnevezésű, és jelű terület-felhasználási egységek találhatóak.

Beépítésre szánt területek:

lakóterület	<b>L</b>
vegyes terület	<b>V</b>
gazdasági terület	<b>G</b>
különleges	<b>K</b>

Beépítésre nem szánt területek:

közlekedési terület	<b>KÖ</b>
zöldterület	<b>Z</b>

---

<sup>4</sup> Módosította a ./2017. (.....) Ör. 2.§-a. Hatályos 2017. ....-tól.

<sup>5</sup> Hatályon kívül helyezte a ./2017. (.....) Ör. 12.§ a) pontja. Hatálytalan 2017. ....-tól.

<sup>6</sup> Hatályon kívül helyezte a ./2017. (.....) Ör. 12.§ a) pontja. Hatálytalan 2017. ....-tól.

erdőterület	<b>E</b>
mezőgazdasági terület	<b>M</b>
vízgazdálkodási terület	<b>V</b>

- (2) A terület-felhasználási egységek területe – amennyiben annak több felhasználási módú, vagy építési feltételű része van – övezetekre, illetve építési övezetekre tagolódik.
- (3) Az övezetek, építési övezetek területe telkekre, építési telkekre és ezek megközelítését biztosító kiszolgáló utakra bontható.

## **BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

### **A beépítésre szánt területre vonatkozó általános szabályok**

#### **6. §**

- (1) <sup>7</sup>A terület-felhasználási egységeken belül 150 m-t meg nem haladó hosszúságú kiszolgáló út alakíthatók ki.
- (2) <sup>8</sup>A terület egyes övezeteiben, a szabályozási területet ellátó, az övezetben megengedett funkciót nem zavaró közmű létesítmények – trafó, gáznyomás-szabályozó - számára önálló telek is kialakítható.
- (3) <sup>9</sup>
- (4) Az övezetre megengedett legnagyobb beépítettséget meghaladó meglévő beépítés felújítható és tömegén belül korszerűsíthető.
- (5) <sup>10</sup>
- (6) A telkek szabályozási tervben jelölt be nem építhető része a beépítettség és a zöldfelületi arány számítása során nem vehető figyelembe.
- (7) A területen lévő telkek a közüzemi szennyvíz csatorna kiépüléséig részleges közművesítés esetén is beépíthetők.
- (8) A telkek beépítése során a környezetében meglévőhöz alkalmazkodó, újonnan kialakított telekcsoporthoz pedig, legalább 5,0 m előkert biztosítandó.
- (9) Szintalatti beépítés nem haladhatja meg az adott övezetre megengedett beépítés kétszeresét.

---

<sup>7</sup> Módosította a ../2017. (.....) Ör. 3.§-a. Hatályos 2017. ....-tól.

<sup>8</sup> Módosította a ../2017. (.....) Ör. 3.§-a. Hatályos 2017. ....-tól.

<sup>9</sup> Hatályon kívül helyezte a ../2017. (.....) Ör. 12. § b) pontja. Hatálytalan 2017. ....-tól.

<sup>10</sup> Hatályon kívül helyezte a ../2017. (.....) Ör. 12. § b) pontja. Hatálytalan 2017. ....-tól.

## LAKÓTERÜLET

### 7. §

- (1) Az Lf jelű falusias lakóterületen lakóépületeken kívül önállóan is elhelyezhető 300 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó alapterületű, a helyi lakosság alapellátását szolgáló, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyházi, oktatási, egészségügyi, és szociális, vagy termelési célú épület, amennyiben azok környezetterhelési értékei nem haladják meg a lakóterületre megengedett mértéket.
- (2) Az Lf jelű falusias lakóterület telkei két beépítési sávra oszlanak, a közterülethez csatlakozó 50 m széles lakósávra és az ezen túli gazdasági sávra. A beépítettségre és építménymagasságra vonatkozó övezeti előírásokat a sávokra külön-külön is érvényesíteni kell. A lakóépületet a közterülethez csatlakozó 20 m-en belül kell elhelyezni. A közterülethez csatlakozó 50 m-es sávban árutermelő állattartási, vagy más termelési, raktározási célú épület nem helyezhető el.
- (3) Egy telken legfeljebb két lakás létesíthető.
- (4) **<sup>11</sup>A terület övezetein az építési telkek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok előírt beépítési módját, legnagyobb beépítettségét és a legkisebb zöldfelületi arányt, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot a rendelet 2. melléklete tartalmazza.**

## VEGYES TERÜLET

### 8. §<sup>12</sup>

**A vegyes területen az építési telkek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok előírt beépítési módját, legnagyobb beépítettségét és a legkisebb zöldfelületi arányt, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot a rendelet 2. melléklete tartalmazza.**

## GAZDASÁGI TERÜLET

### 9. §

- (1) **<sup>13</sup>A területen az OTÉK-ban meghatározott funkciójú létesítmények helyezhetők el.**
- (2) **<sup>14</sup>Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét és legkisebb zöldfelületi**

---

<sup>11</sup> Módosította a ../2017. (.....) Ör. 4.§-a. Hatályos 2017. ....-tól.

<sup>12</sup> Módosította a ../2017. (.....) Ör. 5.§-a. Hatályos 2017. ....-tól.

<sup>13</sup> Módosította a ../2017. (.....) Ör. 6.§-a. Hatályos 2017. ....-tól.

<sup>14</sup> Módosította a ../2017. (.....) Ör. 6.§-a. Hatályos 2017. ....-tól.

**arányát, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot a rendelet 2. melléklete tartalmazza.**

- (3) A telkek új beépítése során legalább 10,0 m előkert biztosítandó.
- (4) Az övezetben folytatott tevékenységek környezeti hatásai az övezet határán nem haladhatják meg a szomszédos területre megengedett mértéket.

## **KÜLÖNLEGES TERÜLET**

### 10. §

#### **Kt** jelű temetői terület

- (1) A területen telekmegosztás nem készíthető, épület csak a temetést szolgáló funkcióval, legfeljebb 10 % beépítettséggel létesíthető..
- (2) A temető 50 m-es környezetében kegyeletet sértő épület nem helyezhető el.

#### **Ksp** jelű sportterület

- (3) A területen a sportolást és a használók ellátását szolgáló létesítmények helyezhetők el.
- (4) A területen telekmegosztás nem készíthető, épület legfeljebb 10 % beépítettséggel és 7,5 m homlokzatmagassággal építhető.

## **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

### **KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET**

#### 11. §

- (1) A közlekedési és közmű terület a következő övezetekre oszlik:

- országos főutak övezete	<b>KÖu-1,</b>
- országos mellékutak övezete	<b>KÖu-2,</b>
- gyűjtőutak övezete	<b>KÖu-3,</b>
- kiszolgáló utak övezete	<b>KÖu-4,</b>
- önálló kerékpárút övezete	<b>KÖ<sub>k</sub>,</b>
- önálló gyalogút övezete	<b>KÖ<sub>gy</sub></b>

- (2) Trafó, gáznyomás-szabályozó építménye - a **KÖu-1** jelű övezet kivételével - a területen elhelyezhető.
- (3) A **KÖu-1** övezet külterületi szakaszát határoló földrészletekre csak alsóbbrendű út közbeiktatásával lehet behajtani.

- (4) A beépítésre nem szánt területen létesített kiszolgáló utaknak el kell érni a 3,0 m szélességet.
- (5) A távlatban tervezett gyorsforgalmi utak nyomvonala, a szabályozási tervben jelölt helyen 200 m szélességben az aktuális övezet be nem építhető része.

## ZÖLDTERÜLET

### 12. §

- (1) Zöldterületen épület nem helyezhető el.

## ERDŐTERÜLET

### 13. §

- (1) A területen lévő erdők gazdasági rendeltetésűek (**E<sub>g</sub>**), kivéve a szabályozási terv szerint természeti védelem alá vont erdő területeket, amelyek az OTÉK besorolás szerint turisztikai rendeltetésűek (**E<sub>e</sub>**) és épület rajtuk 2 %-os beépítettséggel helyezhető el.

## MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

### 14. §

#### M<sub>a</sub> jelű általános mezőgazdasági övezet

- (1) Az övezet területe intenzív növénytermesztés céljára szolgál.
- (2) <sup>15</sup>Az övezet földrészelein a növénytermesztéssel összefüggő funkciójú épület és egy lakás helyezhető el az OTÉK 29. § (4) bekezdésének figyelembe vételével.

#### M<sub>ko</sub> jelű korlátozott hasznosítású mezőgazdasági övezet

- (3) M<sub>ko</sub> jelű korlátozott hasznosítású mezőgazdasági övezet célja az itt már megtalálható növényzet és életközösségek védelme, megőrzése és a terület extenzív mezőgazdasági hasznosítása.
- (4) Az övezeten belül a művelési ág nem módosítható szántóra, szőlőre, gyümölcsösre.
- (5) <sup>16</sup>Az övezet földrészelein az extenzív állattartást, valamint a pihenést, testedzést, vendéglátást, tájékoztatást szolgáló, és a terület fenntartásához szükséges építmények és épületek, valamint egy lakás helyezhetőek el az OTÉK 29. § (4) bekezdésének figyelembe vételével.

#### M<sub>k</sub> jelű kiskertgazdálkodási mezőgazdasági övezet

---

<sup>15</sup> Módosította a ..../2017. (....)Ör. 7. § (1) bekezdése. Hatályos 2017. ....-tól.

<sup>16</sup> Módosította a ..../2017. (....)Ör. 7. § (2) bekezdése. Hatályos 2017. ....-tól.



- (6) <sup>17</sup>Az övezet kiskert-gazdálkodásra szolgál, a földrészleteken erre a célra szolgáló épület is elhelyezhető. Az 5000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb földrészleten egy lakás is elhelyezhető, megengedett beépítettség 50%-a erejéig.
- (7) <sup>18</sup>Az övezetek földrészleteinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméretet, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot a rendelet 2. melléklete tartalmazza.
- (8) A mezőgazdasági övezetekben 5,0 m-nél keskenyebb előkert, az **M<sub>a</sub>** és **M<sub>ko</sub>** jelű övezetekben 10,0 m-nél keskenyebb oldal és hátsókert nem alakítható ki.
- (9) <sup>19</sup>
- (10) <sup>20</sup>

#### **M<sub>e</sub>** jelű mezőgazdasági véderdősáv övezete

- (11) A nagy összefüggő szántó területek védelmét, tagolását szolgáló erdősávot kell létesíteni a szabályozási terven jelölt helyeken és szélességben 3 szintű növényzettel telepítve, a fa- és cserjefajok legalább 90 %-ában honos fajokkal.

### **EGYÉB TERÜLET**

#### 15. §

#### **V** jelű vízgazdálkodási övezet

- (1) Az övezet folyó és állóvizek területét és partját foglalja magában.
- (2) Az övezetben semmilyen épület nem helyezhető el.
- (3) Az álló és folyóvizek partjától (telekhatárától) számított 6,0 m szélességben karbantartás céljára szolgálatom biztosítandó.

### **ÉRTÉKVÉDELME**

### **TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELME**

#### 16. §

- (1) A táji és természeti értékek országos, vagy helyi jelentőséggel bírhatnak. Az országos jelentőséggel rendelkezőket és az azokkal kapcsolatos előírásokat országos érvényű rendeletek határozzák meg.

<sup>17</sup> Módosította a ../2017. (.....)Ör. 7. § (3) bekezdése. Hatályos 2017. ....-tól.

<sup>18</sup> Módosította a ../2017. (.....)Ör. 7. § (3) bekezdése. Hatályos 2017. ....-tól.

<sup>19</sup> Hatályon kívül helyezte a ../2017. (.....) Ör. 12. § c) pontja. Hatálytalan 2017. ....-tól.

<sup>20</sup> Hatályon kívül helyezte a ../2017. (.....) Ör. 12. § c) pontja. Hatálytalan 2017. ....-tól.

- (2)<sup>21</sup> A helyi jelentőséggel bíró és az Önkormányzat által helyi védelem alá helyezett értékeket a 4. számú függelék sorolja fel.

## AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELME

### 17. §

- (1) Az épített környezet értékei országos, vagy helyi jelentőséggel bírhatnak. Az országos jelentőséggel rendelkezőket, a műemlékeket és az azokkal kapcsolatos előírásokat országos érvényű rendeletek határozzák meg.
- (2) Az épített környezet helyi védelmének tárgyát azok az értékek képezik, amelyeket a szabályozási terv, illetve az Önkormányzat rendelkezése településtörténeti, helyi építészeti, néprajzi, termeléstörténeti, vagy régészeti értéke miatt védendőnek minősít, továbbá amely országos védelemre nyert felterjesztést – a védelemről szóló határozat meghozataláig.
- (3) A helyi védelemnek két fajtája van: területi és egyedi. A területi védelem (HT) településszerkezet, vagy utcakép védelem. Az egyedi védelem egy létesítményre szól és kiterjedhet az építmény teljes külső megjelenésére (H<sub>1</sub>), vagy az építmény valamely részértékére (H<sub>2</sub>),
- (4) A szabályozási tervben jelölt területen a településszerkezet védelmét kell biztosítani. Ezért itt
  - a) az új épületek, vagy épületbővítések helyét, tömegét és annak arányait a környezetében meglévő hagyományosan kialakult fésűs, hajlított, vagy keresztcsűrös beépítési formához kell igazítani, amit az engedélyezési tervben a második szomszédot is bemutató utcaképpel, vagy fotómontázzsal kell igazolni,
  - b) a tető lejtésszögének 37-42° között kell lennie, az épület, épületszárny, illetve a ráépített tető szélessége nem haladhatja meg a 7,0 m-t, a gerincmagasság pedig a 8,0 m-t,
  - c) <sup>22</sup>
  - d) a kialakult keresztcsűrös, valamint hátsókerti beépítés – a telek szélességétől függetlenül - fenntartható, felújítható és tömegén belül korszerűsíthető.
  - e) <sup>23</sup> kialakult állapot esetén – az OTÉK 35. § szerinti oldalkert mérete 4,0 m-ig csökkenthető,
- (5) A védelemre kötelezett építmények jegyzékét és a védendő elemek leírását, illetve a javasolt módosítást a 3. számú melléklet tartalmazza.

<sup>21</sup> Módosította a ..../2017. (.....)Ör. 8. §-a. Hatályos 2017. ....-tól.

<sup>22</sup> Hatályon kívül helyezte a ..../2017. (.....) Ör. 12. § d) pontja. Hatálytalan 2017. ....-tól.

<sup>23</sup> Módosította a ..../2017. (.....) Ör. 9. §-a. Hatályos 2017. ....-tól.

## KÖRNYEZETVÉDELLEM

### 18. §

- (1) A település területe a felszín alatti vizek védelmét szolgáló besorolás szerint érzékeny, illetve kevésbé érzékeny kategóriába tartozik, ezért a kockázatos anyagok elhelyezésére, továbbá a felszín alatti vízbe történő bevezetése csak engedély alapján történhet.
- (2) Az álló vizek és vízfolyások partjától számított 50 m-es sávban külterületen - a halgazdálkodás céljait szolgáló építmények kivételével - épület nem helyezhető el és csak olyan mezőgazdasági termelés folytatható, amelyből káros anyag az élővízbe nem juthat
- (3) A szabályozási tervben jelölt terület sérülékeny ivóvízbázis kijelölt védőterülete, ezért a területet érintő engedélyezési eljárások során a védőterületre vonatkozó országos érvényű előírások betartatását biztosítani kell.
- (4) <sup>24</sup>

## ZÖLDFELÜLETEK

### 19. §<sup>25</sup>

- (1) A település zöldfelületeinek védelme érdekében belterületen - mellmagasságban mért - 15 cm törzsátmérőt elérő vagy meghaladó fa kivágása - a gyümölcsfák kivételével - kizárólag jegyzői engedéllyel történhet.
- (2) Építési, közmű- és útépítési munka engedélyezési tervéhez, amennyiben az meglévő, legalább 15 cm törzsátmérőjű fát is érint, favédelmi tervet kell készíteni.
- (3) A beépítésre szánt területek, telkek beépítése során a hozzájuk csatlakozó - beépítésre és burkolásra nem kerülő - területek zöldfelületeit is ki kell alakítani az építéssel egyidőben.

## GÉPJÁRMŰVEK ELHELYEZÉSE

### 20. §

- (1) Az építmények által keltett gépkocsi elhelyezési igényt az OTÉK szerint kell kiszámolni és az (2) bekezdésben meghatározott eset kivételével kielégítésüket az építmény telkén kell biztosítani.
- (2) A parkolási igény kielégítésére - a lakás és szállásférőhely által keltett igény kivételével – az utak területe is figyelembe vehető, a tulajdonos hozzájárulásával.

<sup>24</sup> Hatályon kívül helyezte a ..2017. (.....) Ör. 12. § e) pontja. Hatálytalan 2017. ....-tól.

<sup>25</sup> Módosította a ..2017. (.....) Ör. 10. §-a. Hatályos 2017. ....-tól.

## **KÖZMŰVESÍTÉS HÍRKÖZLÉS**

### **21. §**

- (1) A beépítésre szánt területen részleges közművesítettséget és elégséges oltóvizet kell az építés feltételeként megkövetelni.
- (2) Önálló távközlési antennatorony belterületen, a szabályozási tervben jelölt helyi vagy országos védelem alatt álló természeti, vagy régészeti területen és műemléki környezetben nem helyezhető el.

## **TELEKALAKÍTÁS**

### **22. §<sup>26</sup>**

## **BELTERÜLET LEHATÁROLÁSA**

### **23. §**

- (1) A rendezési tervi célok megvalósítása érdekében a beépítésre szánt területek, a település fejlődése által megkívánt ütemben, belterületbe vonhatók.

## **ZÁRÓ RENDELKEZÉS**

### **24. §**

- (1) A rendelet kihirdetése napján lép hatályba. Rendelkezéseit a hatályba lépését követően folyamatba tett ügyekben kell alkalmazni.  
Kocsola, 2002. október 16.

Horváth Zoltán  
polgármester

Horváthné Tóth Valéria  
jegyző

A rendelet kihirdetése megtörtént  
Kocsola, 2002. október 21.

Horváthné Tóth Valéria  
jegyző

---

<sup>26</sup> Hatályon kívül helyezte a ..2017. (.....) Ör. 12. § f) pontja. Hatálytalan 2017. ....-tól.

**<sup>27</sup>2. melléklet a 8/2002. (X.21.) Önkormányzati rendelethez: Az egyes övezetek övezeti paramétereit:**

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>
	övezet jele	beépítési módja	legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	legkisebb telekszélessége (m)	legnagyobb beépítettség (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb építménymagassága (m)
1.	<b>Lf</b>	O	900	16	30	40	4,5
2.	<b>Vt</b>	O, Z	900	16	45	30	7,5 (K)
3.	<b>Vt-n</b>	SZ	2000	22	25	40	7,5 (K)
4.	<b>Gksz</b>	SZ	2000	30	45	20	7,5
5.	<b>Gip</b>	SZ	2000	30	30	40	7,5
6.	<b>M<sub>á</sub></b>	SZ	10000	50	3	-	7,5
7.	<b>M<sub>ko</sub></b>					-	7,5
8.	<b>M<sub>k</sub></b>					O, SZ	5000

<sup>27</sup> Módosította a ..../2017. (.....) Ör. 11. §-a. Hatályos 2017. ....-tól.