

# KISLÁNG

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV



**MEGBÍZÓ:**

Kisláng Község Önkormányzata  
8156 Kisláng, Fő u. 63.

**FELELŐS TERVEZŐ:**

Fehér Vártervező Kft.  
8000 Székesfehérvár, Rába utca 22.

**Kisláng Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
..../2023. (.....) önkormányzati rendelete  
A helyi építési szabályzatról**

Kisláng Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet szerint a véleményezésben részt államigazgatási szervek és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

*I. Fejezet*  
*Általános Előírások*  
**1. Általános rendelkezések**  
**1. §**

E rendelet alkalmazásában:

- a) Fekvő telek: a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
- b) Kialakítható telek legkisebb szélessége: a telek két oldalhatára között merőleges vonalban mért legkisebb telekszélesség.
- c) Melléképület: az építmények azon csoportja, amelyek a főépítmények használatát kiegészítik, különállóan épülnek és nem minősülnek melléképítménynek. Melléképületek különösen: garázs, nyári konyha, fűskamra, szerszámhároló, barkácműhely, fedett úszómedence, szauna, sport- és fitness épület. A kettőnél több gépkocsi tárolására alkalmas sorgarázs nem minősül melléképületnek.
- d) Kialakult: ahol a szabályozási terv építési övezeteinek, övezeteinek építési előírásai a kialakítható legkisebb telekterület „K” kialakult, ott az építési övezetbe, övezetbe tartozó ingatlanon telekalakítás nem végezhető, kivéve a telekösszevonást, telekhatárrendezést.

**2. §**

A képviselő-testület:

- a) az SZT-1 jelű és M=1:4000 méretarányú Kisláng belterületi szabályozási tervét a 1. melléklet szerint állapítja meg,
- b) az SZT-2 jelű és M=1:15000 méretarányú Kisláng külterületi szabályozási tervét a 2. melléklet szerint állapítja meg,
- c) az egyes építési övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit az 3. melléklet szerint állapítja meg,
- d) az egyes övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 4. melléklet szerint állapítja meg,
- e) az egyes építési övezetekben elhelyezhető vagy tiltott rendeltetések meghatározását az 5. melléklet szerint állapítja meg,
- f) az egyes övezetekben elhelyezhető vagy tiltott rendeltetések meghatározását a 6. melléklet szerint állapítja meg,

**2. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása**

### 3. §

(1) Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a Szabályozási terv módosításával történhet:

- a) szabályozási vonal,
- b) szabályozási szélesség,
- c) építési övezet, övezet határa és jele,

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek, amelyek a vonatkozó jogszabályi előírások alapján kötelező érvényűek:

- a) védőtávolságok,
- b) régészeti lelőhely határa/területe,
- c) országos ökológiai hálózat magterület,
- d) országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe,
- e) tájképvédelmi terület határa,
- f) kiemelt fontosságú honvédelmi és katonai célú terület,
- g) felszínmozgások által potenciálisan veszélyeztetett terület határa,
- h) napelempark létesítésére korlátozottan igénybe vehető terület határa/területe,

(3) Tájékoztató szabályozási elemek, melyek nem kötelező érvényűek:

- a) közigazgatási határ,
- b) közművezetékek,
- d) kerékpárút,
- e) tervezett kötöttpályás közlekedési terület és védőtávolsága
- f) híd és felüljáró.

## II. Fejezet

*Az épített környezet alakítására vonatkozó általános előírások*

### 3. Az építés általános feltételei

#### 4. §

(1) A meglévő, már kialakított telkek esetében - amennyiben a telekre vonatkozó egyéb országos és helyi építési előírások betarthatók - a telek beépíthető.

(2) Ha a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak, az előírástól eltérő beépítési mód bővítésnél, átalakításnál megtartható, az országos és helyi építési előírások betartása mellett.

(3) A település építési övezeteiben a minimális zöldfelületi aránynak megfelelő nagyságú zöldfelületbe nem számítható be a gyephézagos térburkolat.

(4) Melléképület építési helyen belül építhető.

(5) Állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos követelmények:

- a) Beépítésre szánt területen állattartó épületet és trágyatárolót falusias lakóterületen és különleges mezőgazdasági üzemi területen lehet építeni.
- b) Állattartó épületet és trágyatárolót lakó rendeltetésű épülettől 10 méternél távolabb kell elhelyezni.

#### 5. §

(1) Terepszint alatti építmény az építési telek bármely részén építhető, amennyiben más építményt, régészeti értéket nem veszélyeztet.

(2) Nem minősül terepszint alatti építménynek az épületek pinceszintje.

(3) A felszínmozgások által potenciálisan veszélyeztetettek területeken a várható felszínmozgásra tekintettel építési tevékenység csak olyan részletes geotechnikai jelentés alapján végezhető, mely tartalmazza

- a) a felszínmozgás elleni védekezés műszaki megoldását,

- b) a felszíni és felszín alatti vizek elvezetésének műszaki megoldását,
  - c) az épületszerkezeti, különösen az alapozási követelményeket.
- (3) Naperőmű és napelempark - a háztartási méretű kiserőművek kivételével - a naperőmű létesítésének korlátozásával érintett területen belül nem létesíthető.

#### **4. Beépítési mód, beépítési hely**

##### **6. §**

- (1) Oldalhatáron álló beépítés esetén az egyik építési határvonal az északi irányhoz közelebb eső telekhatár, vagy a telektömbben kialakult telekhatár.
- (2) Az előkert méretét beépített utcaszakasz esetén a kialakult állapothoz igazodóan kell meghatározni.
- (3) Az építési övezetekben az előkert mérete az építési övezetre vonatkozó külön előírás szerinti, vagy a Szabályozási terven jelölt, ennek hiányában:
- a) vegyes és lakó építési övezetben kialakult, vagy minimum: 5 méter
  - c) egyéb építési övezet esetében minimum: 5 méter, de legfeljebb 10 m
- (4) Építési telken oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert legkisebb mérete:
- a) az építési övezet előírása szerinti, vagy
  - b) lakóterületen és vegyes területen a telektömbben kialakult, vagy 4,0 méter, vagy
  - c) az a)–b) pont hatálya alá nem eső építési övezetben a telektömbben kialakult, vagy 6 méter.
- (5) Szabadon álló beépítés esetében az építési telek oldalkertje
- a) az építési övezet előírása szerinti, vagy
  - b) lakóterületen és vegyes területen 3,0 méter,
  - c) az a)–b) pont hatálya alá nem eső építési övezetben az építési övezetre előírt épületmagasság fele, de legalább 3,0 méter,
- (6) Építési telken a hátsókert mérete 6,0 méter, kivéve:
- a) ahol az építési övezet előírásai másként rendelkeznek,
  - b) a 450 m<sup>2</sup>-nél kisebb telkek esetében 4 méter, vagy a kialakult állapot szerinti,
  - c) fekvő telek esetében a hátsókert legkisebb mérete 3 méter.

### *III. Fejezet*

#### *Beépítésre szánt területek*

#### **5. Beépítésre szánt területek tagozódása**

##### **7. §**

A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetek:

- a) Lf - rövidítéssel jelölt falusias lakóterület,
- b) Vt - rövidítéssel jelölt településközponti vegyes terület,
- c) Vi – rövidítéssel jelölt intézményi vegyes terület
- d) Gksz - rövidítéssel jelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület,
- e) Gipe - rövidítéssel jelölt egyéb ipari terület,
- f) K-Sp - rövidítéssel jelölt különleges sport terület,
- g) K-T – rövidítéssel jelölt temető terület,
- h) K-Mü - rövidítéssel jelölt különleges mezőgazdasági üzemi terület,
- i) K-Közmű- rövidítéssel jelölt különleges közmű terület.

#### **6. Falusias lakóterület**

##### **8. §**

(1) Falusias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető főépítmény az 5. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatja azzal a kikötéssel, hogy csak a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi szolgáltató rendeltetési egység létesíthető.

(2) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy lakó rendeltetésű főépítmény építhető, melyben legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység helyezhető el. Elhelyezhetők továbbá a lakó funkciótól eltérő rendeltetési egységek számára főépítmények.

(3) Földszintes gazdasági rendeltetésű épületek esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság 1,5 méterrel túlléphető, amennyiben az építési hely közterület felé eső részén már épült önálló főépítmény.

(4) Falusias lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő- és oldalkert legkisebb méretén belül, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 1,0 méteres teleksávban.

(5) Falusias lakóterület építési övezetben nem helyezhető el önálló italbolt és zenés, táncos rendezvények tartására alkalmas vendéglátó rendeltetési egység, szállás jellegű rendeltetési egység csak falusi turizmus céljára alakítható ki.

## **7. Településközponti vegyes terület**

### **9. §**

(1) A településközpont terület Vt jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető főépítmény az 5. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatja.

## **8. Intézményi vegyes terület**

### **10. §**

Az intézményi vegyes terület Vi jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető főépítmény az 5. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatja.

## **9. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület**

### **11. §**

(1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Gksz jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető főépítmények az 5. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatják.

(2) Az építési övezetekben a technológiai berendezés, építmény (pl. kémény, torony, tároló, tartály, stb.) magassága az övezetre előírt maximális épületmagasságot meghaladhatja.

(3) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.

(4) Az építési övezet építési telkén elhelyezhető gazdasági célú épületen belül egy tulajdonosi és egy szolgálati lakás.

(5) Gazdasági területen – amennyiben a meglévő beépítés lehetővé teszi – a közterülettel határos telekhatár mentén 5 m széles, az építési övezettel, illetve övezettel határos telekhatár mentén 10 m széles többszintes, a környezeti hatások csökkentését szolgáló zöldfelületet kell létesíteni. A többszintes zöldfelületen elhelyezhető a terület legfeljebb 30%-át érintően közművesítési és közlekedési célú létesítmény (pl. közmű műtárgy, kapubehajtó, telken belüli burkolt út, parkoló stb.).

## **10. Egyéb ipari gazdasági terület**

### **12. §**

(1) Az egyéb ipari gazdasági terület Gipe jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető főépítmények az 5. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatják.

- (2) Az építési övezetekben a technológiai berendezés, építmény (pl. kémény, torony, tároló, tartály, stb.) magassága az övezetre előírt maximális épületmagasságot meghaladhatja.
- (3) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.
- (4) Az építési övezetekben az építési hely a szabályozási terven szerepel. Telekalakítás esetén az új telkek építési helyét a szabályozási terven szereplő építési hely és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) építési helyre vonatkozó általános előírásai szerint kell meghatározni.
- (5) Az építési övezet építési telkén elhelyezhető gazdasági célú épületen belül egy szolgálati lakás.

## **11. Különleges sport terület**

### **13. §**

- (1) Különleges sport, K-Sp jellel jelölt terület a sportolással, szabadidő eltöltéssel összefüggő tevékenységek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen elhelyezhető főépítmények az 5. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatják.
- (3) Melléképület nem helyezhető el a területen.
- (4) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.
- (6) Különleges sportterület építési övezetekben legfeljebb 30 fő elszállásolására alkalmas szállás és diákszállás létesíthető.

## **12. Különleges temető terület**

### **14. §**

- (1) Különleges temető K-T jellel jelölt építési övezet, mely kizárólag a temetkezés kegyeleti építményei és az azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen elhelyezhető főépítmény az 5. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatja.
- (3) Melléképület nem helyezhető el a területen.
- (4) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.

## **13. Különleges mezőgazdasági üzemi**

### **15. §**

- (1) Különleges mezőgazdasági üzemi építési övezetben csak olyan rendeltetésű épület létesíthető, amelyben folytatott tevékenység a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.
- (2) A területen elhelyezhető főépítmény az 5. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatja.
- (3) Mezőgazdasági üzemi területen
  - a) az előkert mérete: portaépület esetén 0,0 méter, egyéb épület esetén 5,0 méter;
  - b) az oldalkert legkisebb mérete: 5,0 méter;
  - c) hátsókert legkisebb mérete: 10,0 méter.

- (4) Az építési övezetben az alkalmazott technológia miatt szükséges építmények magassága az övezetre előírt épületmagasság értékénél magasabb lehet.
- (5) Az építési övezet építési telkén elhelyezhető gazdasági célú épületen belül egy tulajdonosi vagy szolgálati lakás.
- (6) Mezőgazdasági üzemi területen – amennyiben a meglévő beépítés lehetővé teszi - a közterülettel határos telekhatár mentén 5 m széles, az építési övezettel, illetve övezettel határos telekhatár mentén 10 m széles, többszintes, a környezeti hatások csökkentését szolgáló zöldfelületet kell létesíteni. A többszintes zöldfelületen elhelyezhető a terület legfeljebb 30%-át érintően közművesítési és közlekedési célú létesítmény (pl. közmű műtárgy, kapubehajtó, telken belüli burkolt út, parkoló stb).

## **14. Különleges közmű terület**

### **16. §**

- (1) A Különleges közmű K-közmű jellel jelölt építési övezet, melybe azok a területek tartoznak, ahol a közművesítéssel összefüggő építmények találhatóak.
- (2) A területen elhelyezhető főépítmények a 5. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatják.
- (3) Az ingatlanokon az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.
- (4) Az építési övezetben az elő- oldal és hátsókert mérete 0 m.

## *IV. Fejezet*

### *Beépítésre nem szánt területek*

## **15. Beépítésre nem szánt területek tagozódása**

### **17. §**

A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek:

- a) Közlekedési terület, ezen belül:
  - aa) Köu - rövidítéssel jelölt közúti közlekedési terület,
  - ab) Köu-k - rövidítéssel jelölt közúti közlekedési terület – kiszolgáló út,
  - ac) Közm - rövidítéssel jelölt közműelhelyezési terület,
- b) Zöldterület Zkk rövidítéssel jelölt közkert,
- c) Erdőterület, ezen belül:
  - ca) Ev - rövidítéssel jelölt védelmi erdő terület,
  - cb) Ee - rövidítéssel jelölt egyéb erdő terület,
- c) Mezőgazdasági terület, ezen belül
  - da) Má - rövidítéssel jelölt általános mezőgazdasági terület
  - db) Mk - rövidítéssel jelölt általános mezőgazdasági terület
  - dc) Mt - rövidítéssel jelölt tájgazdálkodási mezőgazdasági terület,
- d) V – rövidítéssel jelölt vízgazdálkodási terület
- e) Kb-Sp- rövidítéssel jelölt különleges beépítésre nem szánt sportterület

## **16. Közlekedési területek általános előírásai**

### **18. §**

- (1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a Köu (főhálózati) és Köu-K (kiszolgáló út) jellel jelölt övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület. A Közm (közmű) jellel jelölt övezet a közmű létesítmények és az ehhez kapcsolódó egyéb építmények elhelyezésére szolgál.

- (2) A területen elhelyezhető főépítmény a 6. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatja.
- (3) A közúti közlekedési övezetekben a közlekedési műszaki létesítmények és az azt kiszolgáló építmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű- és hírközlési létesítmények, valamint utcabútorok helyezhetőek el, illetve utcafásítás végezhető.
- (4) A közúti közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási terv ábrázolja.
- (5) 8 méternél keskenyebb szabályozási szélességű út csak vegyes használatú útként építhető ki.

## **17. Zöldterületek általános előírásai**

### **19. §**

- (1) Zöldterület a Zkk jellel jelölt közkert övezet, mely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.
- (2) Zkk övezetben elhelyezhető főépítmény a 6. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatja.

## **18. Erdőterület**

### **20. §**

- (1) A védelmi rendeltetésű erdőterület az Ev jellel jelölt övezet, mely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.
- (2) Ev övezetben épületet elhelyezni nem lehet.
- (3) Az egyéb erdőterület az Ee jellel jelölt övezet, melybe az egyéb feladatok megvalósítását szolgáló erdőterületek tartoznak.
- (4) Az Ee övezetben elhelyezhető főépítmény a 6. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatja.

## **19. Kertes mezőgazdasági terület**

### **21. §**

- (1) Az Mk jellel jelölt övezet elsősorban kisüzemi és családi használatú, jellemzően kert és gyümölcsös vagy szőlő művelési águ telkek területe.
- (2) Mk jelű övezetben épületet elhelyezni az 4. melléklet és a 6. melléklet figyelembevételével lehet. Az övezetben kereskedelmi tevékenységet folytatni csak a területen megtermelt saját termékek értékesítése céljából lehet, szolgáltatói tevékenység kizárólag a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódóan folytatható.
- (3) Kertes mezőgazdasági területen az OTÉK mezőgazdasági területre vonatkozó előírásainak betartása mellett:
- a) az előkert 10 méter,
  - b) a technológiai berendezés, építmény (pl. kémény, torony, tároló tartály, stb.) magassága az övezetre előírt maximális épületmagasságot meghaladhatja.
- (1) A Mk jelű övezetben bírtokközpont nem létesíthető.

## **20. Általános mezőgazdasági terület**

### **22. §**

- (1) Az általános mezőgazdasági terület az jellel jelölt övezet, övezet elsősorban a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.



(2) Az általános mezőgazdasági övezetben épületet elhelyezni az 4. melléklet és a 6. melléklet figyelembevételével lehet.

(3) Általános mezőgazdasági területen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) mezőgazdasági területre vonatkozó előírásainak betartása mellett:

- a) az előkert és az oldalkert szélessége legalább 10 méter,
- b) a technológiai berendezés, építmény (pl. kémény, torony, tároló tartály, stb.) magassága az övezetre előírt maximális építménymagasságot meghaladhatja.

(4) Az általános mezőgazdasági Má-1, Má-2 jelű övezetben, több önálló telekből az OTÉK rendelkezései szerinti birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében 5 %-os beépíthetőséggel a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10.000 m<sup>2</sup>-t eléri és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti. A birtokközpont telkén a beépítettség a 40 %-ot nem haladhatja meg.

(5) Lakóépület az OTÉK mezőgazdasági területre vonatkozó előírásainak megtartása mellett Má-1 és Má-2 övezetben létesíthető gazdasági épület megléte esetén, egy tulajdonosi vagy szolgálati lakás.

(3) Má-3 övezetben épület nem létesíthető.

## **21. Tájgazdálkodási mezőgazdasági területek**

### **23. §**

(1) Az Mt jellel jelölt tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetek a természetközeli használatot folytató területek.

(2) Mt jelű övezetben épületet elhelyezni az 4. melléklet és a 6. melléklet figyelembevételével lehet.

(3) Általános mezőgazdasági területen az OTÉK mezőgazdasági területre vonatkozó előírásainak betartása mellett:

- a) az előkert és az oldalkert szélessége legalább 10 méter,
- b) a technológiai berendezés, építmény (pl. kémény, torony, tároló tartály, stb.) magassága az övezetre előírt maximális épületmagasság értéket nem haladhatja meg.

(4) Az Mt övezetben birtokközpont központi telke nem létesíthető.

(5) Az Mt övezet magterülettel érintett ingatlanain 300 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű épület nem építhető.

## **22. Vízgazdálkodási terület**

### **24. §**

(1) A vízgazdálkodási területek a Vg jelű vízmedrek övezete.

(2) A területen építményeket elhelyezni csak a vízgazdálkodási szempontok figyelembevételével - külön jogszabályban foglaltak szerint - lehet.

(3) A vízgazdálkodási övezetekben a meder partja mentén a karbantartási munkálatok elvégzése érdekében az egyéb jogszabályban előírt szélességű biztonsági sávokat szabadon, kerítés és egyéb építménytől mentesen kell hagyni. A területen lévő vízmedrek parti sávját a hatályos rendelkezések előírásainak megfelelően biztosítani kell.

(4) A területen épületet nem lehet elhelyezni.

## **23. Különleges beépítésre nem szánt sport terület**

### **25. §**

(1) A különleges beépítésre nem szánt sport, szabadidős és rekreációs terület a Kb-Sp jellel jelölt övezet, mely a sportolást, a szabadidő eltöltést, a pihenést, testedzést szolgáló terület.

- (2) A Kb-Sp övezetben épületet elhelyezni az 4. melléklet és a 6. melléklet figyelembevételével lehet.  
(3) A Kb-Sp övezetben építhető egy szolgálati lakás az OTÉK rendelkezéseinek figyelembe vétele mellett.

#### *V. Fejezet*

#### *Járművek elhelyezése*

### **24. A járművek elhelyezésére vonatkozó előírások**

#### **26.§**

- (1) Lakó önálló rendeltetési egységenként, az ingatlan területén 1 db személygépjármű elhelyezését kell biztosítani.  
(2) Vt-1 és Vt-2 építési övezetekben az OTÉK által meghatározott számú gépkocsik 50 %-a közterületen is elhelyezhető, amennyiben ehhez az önkormányzat hozzájárul és kijelöli a parkoló céljára szolgáló közterületet.

#### *VI. Fejezet*

#### *Környezetvédelmi előírások*

### **25. Környezetvédelem**

#### **27. §**

- (1) A település közigazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:  
*a)* a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,  
*b)* kizárja a környezetkárosítást,  
*c)* következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.  
(2) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek - amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra - a telekhatáron kell teljesülniük.

### **26. Felszín alatti vizek védelme**

#### **28. §**

- (1) A földtani felépítésből és hidrológiai jellemzőkből következően, Kisláng település közigazgatási területe a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny.  
(2) A felszíni vízvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani.  
(3) A szennyvízközművek által nem ellátott területeken a közműhálózat kiépítéséig a közműpótló használata kötelező.  
(4) Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, illetve a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatók. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés környezetvédelmi érdekből kerülendő.

### **27. A levegő védelme**

#### **29. §**

- (1) Kisláng az alacsony légszennyezésű településkategóriába tartozik.  
(2) A levegő tisztaságának védelme érdekében semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó szennyezéssel járó  
*a)* tevékenységet folytatni,  
*b)* új építményt elhelyezni, illetve meglévő rendeltetési módot megváltoztatni nem szabad.  
(3) A belterületen zavaró környezeti hatású bűzzel járó területhasználat nem folytatható.

## **28. A termőföld védelme**

### **30. §**

(1) Bármely építési munka során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni.

(2) A terület egészen csak olyan tevékenység folytatható, és csak olyan új tevékenység működése engedélyezhető, amelynél szennyező (fertőző, mérgező) anyag a talajt nem károsítja.

(3) A vízmeder feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, a vízmeder természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, építési tevékenység nem folytatható.

## **29. A zaj elleni védelem**

### **31. §**

(1) Zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmény kizárólag abban az esetben üzemeltethető, engedélyezhető, továbbá környezeti zajt okozó tevékenység abban az esetben folytatható, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a jogszabályban megállapított zaj és rezgésterhelési határértéket nem haladja meg.

(2) A közlekedésből származó környezeti zajszint a zaj ellen védendő létesítmény környezetében, az útkategória függvényében, a vonatkozó jogszabályban meghatározott zajterhelési határértéket nem haladhatja meg.

### *VII. Fejezet*

#### *Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások, védőterületek, védőtávolságok*

### **32. §**

(1) A település területén a Szabályozási terv a következő védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket, valamint lehatárolásokat jelöl:

- a) közlekedési területek,
- b) közművek, közműlétesítmények,
- c) vízminőségvédelmi terület
- e) természeti területek.

(2) Kisláng területén földtani veszélyforrás területek az egykori tőzgebánya területei.

(3) A földtani veszélyforrás területeken épület nem építhető.

### *VIII. Fejezet*

#### *Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások, telekalakítás*

### **33. §**

(1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló építési telkek területe és legkisebb szélessége az építési övezetnek megfelelő, a telek alakja a beépíthetőséget nem korlátozza.

(2) A település közigazgatási területén nyeles telek is kialakítható.

(3) A település területén közmű- és közlekedési terület céljára telek az építési övezet, övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.

(4) A tervezett szabályozási vonal és építési övezeti határvonal mentén a telkek akkor is megoszthatók, ha a megosztás után kialakuló telkek mérete nem éri el a 3. melléklet szerint, az építési telek legkisebb kialakítható területére, vagy az építési övezetre előírt legkisebb telekszélességként meghatározott értéket, továbbá a 4. melléklet szerint a telek legkisebb kialakítható területére, vagy az övezetre előírt legkisebb telekszélességként meghatározott értéket.

(5) Amennyiben a már kialakult építési telek méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak, akkor a telekméretet - a Szabályozási terven jelölt közterületi határrendezést és elbirtoklást kivéve - tovább nem csökkenthetők.

(6) Fekvő telek esetében az építési övezetre előírt legkisebb telekszélességnek a telek rövidebb oldalán kell teljesülnie.

### **Magánutak létesítése**

#### **34. §**

- (1) Beépítésre szánt területen a kialakítandó magánút szélessége nem lehet kevesebb
  - a) legfeljebb hat telek megközelítésére szolgáló, vagy 50 m-nél rövidebb út esetén 6,0 m-nél,
  - b) hatnál több telek megközelítésére szolgáló, vagy 50 m-nél hosszabb út esetén 9,0 m-nél keskenyebb nem lehet.
- (2) Amennyiben a magánút 150 m-nél hosszabb és zsákutca kialakítású, a zsákutca végén fordulót kell kialakítani.
- (3) A magánutakon a magánútról megközelíthető építési övezetre és övezetre előírt közművesítettséget a magánút tulajdonosának kell kiépítenie. Beépítésre szánt területen levő magánutakon a csapadékvíz elvezetéséről és a térvilágításról is gondoskodni kell.

### *IX. Fejezet*

*A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások, örökségvédelem és régészet*

### **Természetvédelem**

#### **35. §**

- (1) A település területén az Országos Ökológiai Hálózat magterületének és az ökológiai folyosó területének lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A magterülettel és az ökológiai folyosó területtel érintett ingatlanokon az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

### **Örökségvédelem, régészet**

#### **36. §**

- (1) Országos védelem alatt álló művi értékek a településen nincsenek.
- (2) A településen a külön jogszabályban helyi védetté nyilvánított épületek és műtárgyak részesülnek helyi védelemben.
- (3) Helyi védelem alatt álló épület, műtárgy esetén a vonatkozó önkormányzati rendelet előírásait kell figyelembe venni.
- (4) A nyilvántartott régészeti lelőhelyeket – más jogszabály által elrendelt szabályozási elemként – a szabályozási tervek jelölik, vonatkozó szabályokat az országos örökségvédelmi jogszabályok tartalmazzák.

### *X Fejezet*

*Záró rendelkezések*

#### **37. §**

Ez a rendelet 2023. ....-jén lép hatályba.

#### **38. §**

A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni, kivéve, ha a folyamatban lévő ügyben e rendelet a kérelmező fél számára kedvezőbb feltételeket tartalmaz.

#### **39. §**

Hatályát veszti a helyi építési szabályzatról szóló 17/2005. (XII.5.) önkormányzati rendelet.

Rumpler Tibor  
polgármester

dr. Berta Edina  
jegyző

**Záradék:**

A rendelet kihirdetésének napja: 2023.....

dr. Berta Edina  
jegyző

**Melléletek:**

1. melléklet: SZT-1 jelű és M=1:4000 méretarányú Kisláng belterületi szabályozási terve
2. melléklet: az SZT-2 jelű M=1:15000 méretarányú Kisláng külterületi szabályozási terve
3. melléklet: az egyes építési övezetek telekalakítási és beépítési határértékei
4. melléklet: az egyes övezetek telekalakítási és beépítési határértékei
5. melléklet: az egyes építési övezetekben elhelyezhető vagy tiltott rendeltetések meghatározása
6. melléklet: az egyes övezetekben elhelyezhető vagy tiltott rendeltetések meghatározása