

**Lakhegy Község Önkormányzati Képviselő-testületének 8/2006. (VII. 1.)  
önkormányzati rendelete**

**LAKHEGY HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK JÓVÁHAGYÁSÁRÓL**

(Egységes szerkezetben a 15/2007.(XI.1.), a 11/2008.(IX.1.), a 4/2013.(IV.10.), a 14/2017. (XII.21.) és 1/2021. (II.01.) önkormányzati rendeletekkel)

Lakhegy Község Önkormányzati Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 8. § (1) bekezdésében, 9.§-ában, 34. § (2) bekezdésében, 35. § (2) –(4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontja szerinti feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. Az előírások hatálya**

**1.§** A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat hatálya Lakhegy község közigazgatási területére terjed ki.

**2. Az előírások alkalmazása**

**2.§ (1)<sup>2</sup>** Az előírásokat a szabályozási tervekkel együtt kell alkalmazni. Lakhegy Helyi Építési Szabályzatának mellékletei:

- |   |             |
|---|-------------|
| a) Lakhegy, beépítésre szánt területek Szabályozási Terve       | m=1: 2 000  |
| 1. számú melléklet  |             |
| b) Lakhegy beépítésre nem szánt területeinek Szabályozási Terve | m= 1:10 000 |
| 2. számú melléklet.   |             |

**(2)<sup>3</sup>** Jelen rendelet függelékei:

1. számú függelék: Védelmi- korlátozás jegyzéke
2. számú függelék: Út mintakeresztmetszelvények

**(3)<sup>4</sup>** A település 1. §-ban meghatározott területén területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építmény, építményrészt, épülethez csatlakoztatni építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani a rendeltetését megváltoztatni – az OTÉK és az 1997. évi LXXVIII. törvény előírásai mellett – csak a szabályozási terv és jelen szabályzat rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően szabad.

**(4)<sup>5</sup>** A településképi alakítására vonatkozó előírásokat külön önkormányzati rendelet tartalmazza.

**3. A szabályozás elemei**

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

- Szabályozási vonal
- Terület-felhasználási határvonal
- Övezeti besorolás és övezeti előírások

<sup>2</sup> Módosította az 1/2021. (II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. március 3-tól

<sup>3</sup> Módosította az 1/2021. (II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. március 3-tól

<sup>4</sup> Kiegészítette az 1/2021. (II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. március 3-tól

<sup>5</sup> Kiegészítette az 1/2021. (II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. március 3-tól

- d.) Beépítésre szánt terület határa
- e.) Építési hely
- (2) <sup>6</sup> Hatályon kívül helyezve
- (3) Irányadó szabályozási elemek:
  - a.) Telekhatár
  - b.) Irányadó telekhatár
  - c.) Megszüntető jel
- (4) A kötelező szabályozási elemek módosítása csak a szabályozási terv részleges felülvizsgálatával, illetve módosításával hajtható végre.
- (5) Az irányadó szabályozási elemek módosításáról a szabályozási terv módosítása nélkül a helyileg illetékes építési hatóság telekalakítási engedélyezési eljárás során határoz a hatályos telekalakítási szabályok alapján.
- (6) A meglévő és az irányadó telekhatároktól eltérő telekalakítás esetén az építési hely értelemszerűen együtt változik a telekhatárnak megfelelő elő- oldal- és hátsókerterek kialakításával. E kötelező érvényű szabályozási elemek a szabályozási terv módosítása nélkül alkalmazhatóak az aktuális telekhatároknak megfelelően.
- (7) <sup>7</sup>Amennyiben telekalakítás valamely közterület céljából szükséges, a telekalakítás akkor is lehetséges, ha az új közterülettel szomszédos megmaradó telek a telekalakítást követően már nem felel meg a rá vonatkozó övezetben illetve építési övezetben előírt telekalakítási követelményeknek.

#### 4. Terület-felhasználás

- 4.§ (1) A település közigazgatási területének építési szempontból
- a.) beépített és beépítésre szánt
  - b.) beépítésre nem szánt területbe kell sorolni.
- (2) A település közigazgatási területe a beépített és beépítésre szánt területek építési használata szerint az alábbi terület felhasználási övezetekre tagolódik:
- a.) lakó: falusias, **Lf**
  - b.) <sup>8</sup>gazdasági: ipari, Gip, Gksz
  - c.) különleges **K**.
- (3) Beépítésre nem szánt területek
- a.) közlekedési- és közmű elhelyezési, **Köu**
  - b.) zöld, **Z**
  - c.) mezőgazdasági, **M**
  - d.) erdő, **E**
  - e.) vízgazdálkodási **V**.

#### 5. Külterület és belterület

5.§<sup>9</sup> A belterületi határ módosítása a település közigazgatási területén a szabályozási terv szerint hajtható végre. A hegy utca (112 hrsz) és az 506 hrsz-ú utak építési területe belterületbe vonandóak.

---

<sup>6</sup> Hatályon kívül helyezte a 14/2017.(XII.21.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 1-jétől.

<sup>7</sup> Kiegészítette az 1/2021. (II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. március 3-tól

<sup>8</sup> Módosította a 4/2013.(IV.10.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. május 10-től.

- 6.§** (1) Beépítésre szánt területen az építési engedély kiadásának feltétele a telek szabályozási terv szerinti kialakítása és termelésből történő kivonása.
- (2)<sup>10</sup> Nyúlványos (nyeles telek) csak meglévő, úttól elzárt belső fekvésű telkeken alakítható ki valamennyi építési övezetben.
- (1)<sup>11</sup> Építési engedély csak akkor adható, ha a szabályozási terv szerinti telekalakítás és útkialakítás az ingatlan nyilvántartásban átvezetésre kerül.
- (2) A beépítésre szánt területek átmeneti hasznosítása a termőföld használatra vonatkozó szabályok szerint történhet.
- (3) Beépítésre szánt területen az övezeti előírásokban meghatározott közművesítettség feltételével adható ki építési engedély. Az útépítési közműfejlesztési hozzájárulás mértékét az önkormányzat külön rendeletben szabályozza.
- (4)<sup>12</sup> Az utak és közművek létesítésének költségei a telekkialakítás miatt szükséges mértékig a telekalakítás kezdeményezőjét terheli.
- (7)<sup>13</sup> A településen az állattartásra vonatkozó önkormányzati rendeletben írtak figyelembevételével építhetők állattartási létesítmények.
- (8)<sup>14</sup> Az építési övezetekben, övezetekben minden épületet csak az érintett övezetben meghatározott építési helyen belül lehet elhelyezni.
- (9)<sup>15</sup> A község közigazgatási területén található biztonsági övezettel vagy védőterülettel rendelkező nyomvonalas és területigényes létesítmények esetében a biztonsági övezet vagy védőterület mértékét külön jogszabályok, ill. az illetékes hatóságok határozzák meg. A biztonsági övezeten vagy védőterületen belül minden építési tevékenység kizárólag a létesítmény kezelőjének vagy tulajdonosának, illetve a védőterületet, védőtávolságot előíró jogszabályt érvényesítő hatóság hozzájárulásával lehetséges. A hozzájárulás beszerzéséig építési engedély nem adható ki.

## 6. Beépítésre szánt területek

### Lakóterületek

#### Lf-1, Lf-2 és Lf-3 Falusias lakóövezetek<sup>16</sup>

7. § (1)<sup>17</sup> Az övezetekben az OTÉK 14.§-ában, 32. §-ában és 1. melléklete 67. pontjában meghatározott építmények helyezhetők el, az egyedi területi előírások figyelembevételével
- (2)<sup>18</sup> A telken belül legfeljebb két különálló tömegben, maximum négy rendeltetési egység helyezhető el az építési helyen belül. Az építési telek használatára jellemző elsődleges funkció az telek utca-

<sup>9</sup>Módosította a 4/2013.(IV.10.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. május 10-től.

<sup>10</sup>Módosította a 4/2013.(IV.10.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. május 10-től.

<sup>11</sup>Módosította a 4/2013.(IV.10.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. május 10-től

<sup>12</sup>Kiegészítette a 15/2007.(XI.1.) számú rendelet 2.§-a. Hatályos 2007.november 1-től.

<sup>13</sup>Hatályon kívül helyezte a 15/2007.(XI.1.) számú rendelet 6.§-a. Hatálytalan 2007.november 1-től.

<sup>14</sup>Kiegészítette a 4/2013.(IV.10.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. május 10-től

<sup>15</sup>Kiegészítette a 4/2013.(IV.10.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. május 10-től

<sup>16</sup>Kiegészítette a 4/2013.(IV.10.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. május 10-től.

<sup>17</sup>Módosította a 4/2013.(IV.10.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. május 10-től.

<sup>18</sup>Módosította a 4/2013.(IV.10.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. május 10-től.

frontjára kerüljön. A mező- és erdőgazdasági építményeket a telek utcafronti határától legalább 20,0 méter távolságban szabad elhelyezni

- (3)<sup>19 20</sup> Hatályon kívül helyezve
- (4)<sup>21</sup> Hatályon kívül helyezve
- (5)<sup>22</sup> Hatályon kívül helyezve
- (6) Amennyiben a telek beépítettsége az övezeti előírásokat meghaladja, illetve közútról vagy magánútról közvetlenül nem tárható fel, beépítettségtől függetlenül csak bontási munkák, az építészeti örökség védelme, régészet, illetőleg a környezet- vagy a természetvédelem érdekében szükséges építési munkák, továbbá a meglévő építmények állagmegóvásával kapcsolatos építési munkák végezhetők.
- (7)<sup>23</sup> Közművesítettség mértéke:
- a) Építési engedély az építmény funkciójának megfelelő alábbi közművesítettség biztosíthatósága esetén adható:
- aa) a huzamos emberi tartózkodás céljára szolgáló helyiséget tartalmazó épület esetében legalább az OTÉK 8. § (2) b) pontjában meghatározott részleges;
- ab) a huzamos emberi tartózkodás céljára szolgáló helyiséget nem tartalmazó épület esetében legalább az OTÉK 8. § (2) d) szerinti közművesítetlen azzal a kitételrel, hogy közműpótló műtárgy létesítése (legalább zárt szennyvízgyűjtő) kötelező. Ezen kitétel alól az engedélyező hatóság felmentést adhat abban az esetben, ha az épület vezetékes vízzel nem ellátott, valamint az engedélyezés során bizonyítást nyer, hogy a tervezett épület használata során szennyvíz keletkezése nem valószínűsíthető.
- ac) A telek területére jutó csapadékvíz befogadóját az építési engedélyben kell meghatározni. Befogadó lehet a települési csapadékvíz elvezető hálózat, valamint a telek szikkasztásra alkalmas talaja is, az összegyűjtött csapadékvíz telken belül hasznosítható. A befogadó terhelhetőségét (befogadóképességét) az engedélyezési eljárás során igazolni kell.
- b) A használatbavételi engedély feltétele az építési engedélyben meghatározott megoldás teljesítése.
- (8)<sup>24</sup> Térszint alatti építmény csak az építési helyen belül építhető az ily módon használt terület nem haladhatja meg a beépíthető terület 30%-át.
- (9) A szükséges parkoló területet minden esetben telken belül kell biztosítani.
- (10)<sup>25</sup> A kialakítható telek méreteit, és beépíthetőségét az alábbiak szerint lehet meghatározni:

a) **Lf-1** jelű építési övezet

Telekosztással kialakítható legkisebb telekméret	900 m <sup>2</sup> ,
Kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	15 m
Beépítési mód	oldalhatáron álló, kialakult
Megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5m de a mező- és erdőgazdasági építmények esetében 5,5 m, a közösségi célú épületek esetében 7,5 m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30 %
Zöldfelület legkisebb mértéke a beépítetlen telekrész	40 %

<sup>19</sup> Módosította a 4/2013.(IV.10.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. május 10-től.

<sup>20</sup> Hatályon kívül helyezte a 14/2017.(XII.21.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 1-jétől.

<sup>21</sup> Szövegrészt hatályon kívül helyezte a 15/2007.(XI.1.) számú rendelet 6.§-a. Hatálytalan 2007. november 1-től.

<sup>22</sup> Hatályon kívül helyezte a 14/2017.(XII.21.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 1-jétől.

<sup>23</sup> Módosította a 4/2013. (IV.10.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. május 10-től.

<sup>24</sup> Módosította a 4/2013. (IV.10.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. május 10-től

<sup>25</sup> Módosította a 4/2013. (IV.10.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. május 10-től

b) Lf -2 jelű építési övezet

Telekosztással kialakítható legkisebb telekméret	900 m <sup>2</sup>
Kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	18 m
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m de a mező- és erdőgazdasági építmények esetében 5,5 m, a közösségi célú épületek esetében	7,5 m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30 %
Zöldfelület legkisebb mértéke	40 %

c) Lf -3 jelű építési övezet

Telekosztással kialakítható legkisebb telekméret	1800 m <sup>2</sup>
Kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	18 m
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m de a mező- és erdőgazdasági építmények esetében 5,5 m, a közösségi célú épületek esetében 7,5 m	
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30 %
Zöldfelület legkisebb mértéke	50 %

(11)<sup>26</sup> Az építési hely meghatározása és építmények elhelyezése:

a) Az alábbi szabályok szerint kialakított építési helyben belül az épületek szabadon elhelyezhetők:

aa) az építési hely egyik határvonala a kialakult állapot által jellemző, az oldalhatáron álló beépítési módnak megfelelő telekhatár;

ab) az előkert legkisebb mérete a meglévő, szomszédos épületek beépítési vonalához igazodjon, a szabályozási terven jelölt beépítési határvonal figyelembevételével.

ac) Új utcában az előkert minimum 5 m;

ad) az építési sáv szélessége maximum 50 m, a hátsó kert minimum 6 m, de nem lehet kisebb az épület hátsókertre néző homlokzatmagasságának mértékénél;

ad) az oldalkert minimális mérete megegyezik az övezetben előírt – épületfunkcióhoz igazodó – legnagyobb építménymagasság mértékével.

b) Az OTÉK 31.§ (4) bekezdésében meghatározott melléképítmények, az övezetekben a telek közterületi határvonala felé eső 25 m mélységű terület részén nem helyezhetők el.

Lf-4 jelű Falusias lakóövezet <sup>27</sup>

7/A.§ (1) A lakóövezetben elhelyezhető kizárólag:

- legfeljebb kétlakásos lakóépület,
- <sup>28</sup>mező- és erdőgazdasági építmény
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, legfeljebb 10 férőhelyes szálláshely szolgáltató épület,
- kézműipari építmény,
- sportépítmény,

<sup>26</sup> Módosította a 4/2013. (IV.10.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. május 10-től

<sup>27</sup> Kiegészítette a 11/2008.(IX.1.) számú rendelet 2.§-a. Hatályos 2008. szeptember 1-től.

<sup>28</sup> Módosította a 4/2013. (IV.10.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. május 10-től

f) <sup>29</sup>OTÉK 32.§-a és 1.melléklete 67. pontjában meghatározott építmények.

(2) <sup>30</sup>Hatályon kívül helyezve

(3) <sup>31</sup>Az OTÉK 31.§ (4) bekezdésében meghatározott melléképítmények, az övezetben a telek közterületi határvonala felé eső 25 m mélységű területrészen nem helyezhetők el.

(4) <sup>32</sup> Az övezetekre vonatkozó előírások:

Övezeti jel:	Beépítési mód	Legnagyobb beépítés (%)	Legkisebb– legnagyobb építménymagasság (m)	Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Legkisebb zöldfelület (%)
Lf-4	O	30	0-(4,0)-4,5*	1000**	50

O – oldalhatáron álló

\* - A falusi gazdasági épületek (amik nem az utcafronton kapnak helyet, pl.: istállók, tárolók, pajta, présház stb.), legfeljebb 1,5 méterrel meghaladhatják a legnagyobb építménymagasságot. A telek utcai homlokvonala felé eső épület(ek) utcai homlokzatának magassága a 4,0 métert nem haladhatja meg.

\*\* - Az övezetben előírt telekméretnél kisebb nagyságú meglévő telek az övezet többi előírásainak betartása mellett beépíthető.

(5) Az építési hely egyik határvonala a telek északi határvonala.

(6) <sup>33</sup> Az övezetben:

- az előkert legkisebb mérete nem lehet kisebb 8,0 méternél;
- az oldalkert legkisebb mérete megegyezik az övezetben meghatározott legnagyobb építménymagasság mértékével, de nem lehet kisebb az oldalkertre néző homlokzatmagasság mértékénél;
- a hátsókert mérete nem lehet kisebb sem 6,0 méternél, sem a hátsókertre néző homlokzatmagasság mértékénél.”

(7) Az övezetben a beépíthető telek minimális szélessége nem meghatározott, a beépítés akkor lehetséges, ha a tervezett épülettől a (6) bekezdésben megállapított elő- oldal- és hátsókert legkisebb mérete megtartható. A már beépített meglévő telek osztása akkor engedélyezhető, amennyiben a meglévő épülettől a (6) bekezdés szerinti elő- oldal- és hátsókert legkisebb mérete megtartható lesz.

(8) <sup>34</sup> Hatályon kívül helyezve

(9) <sup>35</sup>Terepszint alatti építmény kizárólag az építési helyen belül helyezhető el. Közmű-becsatlakozási illetve közműpótló műtárgy a telek bármely részén, a telekhatártól legalább 1 m távolságban helyezhető el.

(10)<sup>36</sup> Közművesítettség mértéke:

- Építési engedély az építmény funkciójának megfelelő alábbi közművesítettség biztosíthatósága esetén adható:
  - a huzamos emberi tartózkodás céljára szolgáló helyiséget tartalmazó épület esetében legalább az OTÉK 8. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott részleges;
  - a huzamos emberi tartózkodás céljára szolgáló helyiséget nem tartalmazó épület esetében legalább az OTÉK 8. § (2) bekezdés d) pontja szerinti közművesítetlen azzal a kitételrel, hogy köz-

<sup>29</sup> Kiegészítette a 4/2013. (IV.10.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. május 10-től

<sup>30</sup> Hatályon kívül helyezte a 4/2013.(IV.10.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2013. május 10-től.

<sup>31</sup> Módosította a 4/2013. (IV.10.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. május 10-től.

<sup>32</sup> Módosította a 4/2013. (IV.10.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. május 10-től.

<sup>33</sup> Módosította a 4/2013. (IV.10.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. május 10-től.

<sup>34</sup> Hatályon kívül helyezte a 14/2017.(XII.21.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 1-jétől.

<sup>35</sup> Kiegészítette a 4/2013. (IV.10.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. május 10-től.

<sup>36</sup> Módosította a 4/2013. (IV.10.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. május 10-től.

műpótló műtárgy létesítése (legalább zárt szennyvízgyűjtő) kötelező. Ezen kitétel alól az engedélyező hatóság felmentést adhat abban az esetben, ha az épület vezetékes vízzel nem ellátott, valamint az engedélyezés során bizonyítást nyer, hogy a tervezett épület használata során szennyvíz keletkezése nem valószínűsíthető;

ac) a telek területére jutó csapadékvíz befogadóját az építési engedélyben kell meghatározni. Befogadó lehet a települési csapadékvíz elvezető hálózat, valamint a telek szikkasztásra alkalmas talaja is, az összegyűjtött csapadékvíz telken belül hasznosítható. A befogadó terhelhetőségét (befogadóképességét) az engedélyezési eljárás során igazolni kell.

b) A használatbavételi engedély feltétele az építési engedélyben meghatározott megoldás teljesítése.

- (11) Az egyes telkek rendeltetésének megfelelően a szükséges számú gépkocsik elhelyezését saját telken belül kell megoldani.
- (12)<sup>37</sup> Az építési telek 112 hrsz-ú Hegy utcai telekhatárától mért 100,0 méter mélységű telekrészen építendő építmények vonatkozásában ajánlott, de nem kötelező, az ezen túli telekrészen épített építmények vonatkozásában kötelezően az építési engedély kiadásának feltétele az építetű által készített talajmechanikai alátámasztó munkarész csatolása minden esetben.
- (13)<sup>38 39</sup> Hatályon kívül helyezve

### Gip jelű Egyéb Ipari Gazdasági építési övezet<sup>40</sup>

**8.§** (1) <sup>41</sup>Az övezetben az OTÉK 20.§-ában meghatározott rendeltetésű építmények helyezhetők el.

(2) <sup>42</sup>Az övezetben **nem jelentős zavaró hatású tevékenység végezhető.**

(3) Gazdasági területeken az épületeket a szabályozási terven jelölt építési sávban kell elhelyezni.

(4) <sup>43</sup>Építési engedély az OTÉK 8. § (2) bekezdés b) pontjában írt részleges közművesítettség biztosíthatósága mellett adható. Használatbavételi engedély feltétele a közműrákötések megvalósítása.

(5) A kerítés részeként max. 6 m<sup>2</sup> alapterületű porta épület az előkertben elhelyezhető.

(6) Térszint alatti építmény elhelyezése csak a kijelölt építési sávban lehetséges.

(7) A szükséges parkoló területet az építési telken belül biztosítani kell.

(8) <sup>44</sup> Gip iparterületeken a betartandó telekalakítási és építési előírások a következők:

Kialakítható telekméret	min.2000 m <sup>2</sup>
Beépítési mód	szabadon álló
Megengedett, legnagyobb építménymagasság	7,5 m
A beépítettség megengedett legnagyobb mérete	50 %
Zöldfelület legkisebb mértéke	25 %
Az oldal és hátsókert legalább	10 m
Előkert	5 m

(9) <sup>45</sup> Hatályon kívül helyezve

<sup>37</sup> Módosította a 4/2013. (IV.10.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. május 10-től

<sup>38</sup> Módosította a 4/2013. (IV.10.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. május 10-től

<sup>39</sup> Hatályon kívül helyezte a 14/2017.(XII.21.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 1-jétől.

<sup>40</sup> Módosította a 4/2013.(IV. 10) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. május 10-től.

<sup>41</sup> Módosította a 4/2013.(IV. 10) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. május 10-től.

<sup>42</sup> Módosította a 4/2013.(IV. 10) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. május 10-től.

<sup>43</sup> Módosította a 4/2013.(IV. 10) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. május 10-től

<sup>44</sup> Módosította a 4/2013.(IV. 10) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. május 10-től

<sup>45</sup> Hatályon kívül helyezte a 4/2013.(IV.10.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2013. május 10-től.

*Gksz jelű Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet*<sup>46</sup>

8/A.§ (1) Az övezetben elhelyezhető:

- a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két egységes lakás,
- c) igazgatási (iroda) épület,
- d) üzemanyagtöltő.
- e) OTÉK 32.§-a 1. melléklete 67. pontjában meghatározott építmények.<sup>47</sup>

(2) Az övezetben kivételesen sem helyezhető el:

- a) sportépítmény,
- b) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- c) egyéb közösségi szórakoztató épület.

(3) <sup>48</sup>Hatályon kívül helyezve

(4) Az övezetre vonatkozó előírások:

Övezeti jel:	Beépítési mód	Legnagyobb beépítés (%)	Legkisebb – legnagyobb építménymagasság (m)	Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Legkisebb zöldfelület (%)
<i>Gksz</i>	<i>SZ</i>	<i>60</i>	<i>0-7,5*</i>	<i>3000</i>	<i>20**</i>

SZ – szabadon álló

\* - A legnagyobb építménymagasságnál nagyobb magasság is engedélyezhető, ha azt az alkalmazott technológia indokoltá teszi.

\*\* - Termett talajon lévő háromszintű növényzet telepítése esetén legfeljebb 10%-ra csökkenthető

(5) Az övezetben:

- a) az előkert legkisebb mérete 10,0 méternél kevesebb nem lehet;
- b) <sup>49</sup>az oldalkert legkisebb mérete megegyezik az övezetben előírt legnagyobb építménymagasság mértékének felével, de nem lehet kisebb az oldalkertre néző homlokzatmagasság felénél;
- c) <sup>50</sup>a hátsókert mérete nem lehet kisebb sem 8,0 méternél, sem az építmény hátsókertre néző homlokzatmagasságánál.

(6) Terepszint alatti építmény kizárólag az építési helyen belül létesíthető.

(7) <sup>51</sup> Közművesítettség mértéke:

- a) Építési engedély az építmény funkciójának megfelelő alábbi közművesítettség biztosíthatósága esetén adható:

<sup>46</sup> Kiegészítette a 11/2008.(IX.1.) számú rendelet 3.§-a. Hatályos 2008. szeptember 1-től.

<sup>47</sup> Kiegészítette a 4/2013.(IV. 10) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. május 10-től

<sup>48</sup> Hatályon kívül helyezte a 4/2013.(IV.10.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2013. május 10-től

<sup>49</sup> Módosította a 4/2013.(IV. 10) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. május 10-től

<sup>50</sup> Módosította a 4/2013.(IV. 10) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. május 10-től

<sup>51</sup> Módosította a 4/2013.(IV. 10) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. május 10-től



- aa) a huzamos emberi tartózkodás céljára szolgáló helyiséget tartalmazó épület esetében legalább az OTÉK 8. § (2) b) pontjában meghatározott részleges;
  - ab) a nem huzamos emberi tartózkodás céljára szolgáló helyiséget tartalmazó épület esetében a funkcióhoz szükséges, de legalább az OTÉK 8. § (2) c) szerinti hiányos közművesített-ség azzal a kitéttel, hogy közműpótló műtárgy létesítése (zárt szennyvízgyűjtő műtárgy) ebben az esetben is kötelező;
  - ac) a telek területére jutó csapadékvíz befogadóját az építési engedélyben kell meghatározni. Befogadó lehet a települési csapadékvíz elvezető hálózat, valamint a telek szikkasztásra alkalmas talaja is, az összegyűjtött csapadékvíz telken belül hasznosítható. A befogadó terhelhetőségét (befogadóképességét) az engedélyezési eljárás során igazolni kell.
  - b) A használatbavételi engedély feltétele az építési engedélyben meghatározott megoldás teljesítése.”
- (8) A rendeltetésnek megfelelően a szükséges számú gépkocsik elhelyezését telken belül kell megoldani.

#### Különleges területek

- 9.§ (1) **K-1** jelű terület (167 hrsz) a temető területén csak a temetésekhez tartozó, illetve azt kiszolgáló épületek és létesítmények (kápolna, keresztút, halottasház, ravatalozó, sírépítmények, kripták, urnahelyek), valamint úthálózat, közművek, utcabútorok, képzőművészeti alkotások és növényzet helyezhető el.
- (2) **K-2** Sportpálya: 2031/3 hrsz.
  - (3) **K-3** a megszüntetett személtlerakó és dögkút területe a 2080/2,3 2078/1 hrsz-ú telkek alrészlete.
  - (4) Különleges területeken csak a terület rendeltetését szolgáló építményt szabad elhelyezni, max. 5%-os beépítettséggig.
  - (5) A megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m.
  - (6) <sup>52</sup>Építési engedély az OTÉK 8. § (2) b) pontjában meghatározott részleges közművesítettség biztosíthatósága mellett adható. Használatbavételi engedély feltétele a közműrákötések kiépítése.
  - (7) Különleges területen állattartó építmények nem helyezhetők el.

#### 7. Beépítésre nem szánt területek

##### Közlekedési és közműterületek

- 10.§ (1) Közlekedési és közmű területein az OTÉK 26. § (1) bekezdésében felsorolt létesítmények, és a (3) pontban felsorolt építmények helyezhetők el kivéve a közforgalmú, vasút, vízi és légi közlekedés létesítményeit.
- (2) <sup>53</sup> <sup>54</sup>Közlekedési területek besorolása:

---

<sup>52</sup> Módosította a 4/2013.(IV. 10) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. május 10-től

<sup>53</sup> Módosította a 4/2013.(IV. 10) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. május 10-től

<sup>54</sup> Kiegészítette az 1/2021. (II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. március 3-tól

LAKHEGY KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

<i>Övezeti jel</i>	<i>helyrajzi szám</i>	<i>Besorolás</i>	<i>szélesség</i>
<i>Köu-1 74 sz főút</i>	<i>(2003 hrsz.)</i>	<i>K IV. A</i>	<i>kialakult</i>
<i>Köu-2 74107. sz. út</i>		<i>K V. C</i>	
<i>Külterületi szakasz</i>	<i>(2002 hrsz.)</i>		<i>22 m</i>
<i>Belterületi szakasz</i>	<i>Petőfi S. utca</i> <i>(168 hrsz.)</i>		<i>22 m</i> <i>kialakult 14-19 m</i>
<i>Köu-2 helyi gyűjtő út</i>		<i>B IV: c D</i>	
<i>Hegy utca</i>	<i>(156 hrsz.)</i>		<i>16 m</i>
<i>Köu-3 kiszolgáló utak</i>		<i>B VI. d D</i>	
<i>Rákóczi F. u.</i>	<i>(233 hrsz.)</i>		<i>kialakult 11-13 m</i>
<i>Arany J u.</i>	<i>(110 hrsz.)</i>		<i>kialakult 8-16 m</i>
<i>iparterületi út</i>	<i>(2024/1, 2024/2, 1554 hrsz)</i>		<i>10 m</i>
<i>Petőfi Sándor utca vége</i>	<i>(2013 hrsz)</i>		<i>kialakult 12 m</i>
<i>új lakó utcák</i>			<i>12 m</i>
<i>Hegy utca</i>	<i>(112 hrsz)</i>		<i>12 m</i>
<i>Köu-4 mezőgazdasági út</i>			<i>6 m</i>
<i>Köu-5 gyalogút út és árok</i>			<i>6 m</i>
<i>Köu-6 gyorsforgalmi út</i>			

- (3) A területsávon belül építmény, reklámtábla, stb. csak építési engedély alapján, a közútkezelő szakhatóság állásfoglalásának figyelembe vételével helyezhető el.
- (4) <sup>55</sup> A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges külterületen -74. és 74107 – sz-ú utak esetében – a közút tengelyétől számított ötven méteren belül, főútvonal, autópálya esetén 100 méteren belül építmény elhelyezéséhez, kő, kavics, agyag, homok kitermeléséhez.
- (5) A közlekedési területen közlekedési műtárgyakat, közvilágítást, közterületi építményeket, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést és az utak láthatóságát, a sarkok beláthatóságát ne akadályozzák.
- (6) <sup>56</sup> Hatályon kívül helyezve
- (6) Magánterületen vezetett közművezetékek közműkezelők általi megközelítését a tulajdonosnak biztosítani kell. A közműkiváltásra a kezelő nem kötelezhető.
- (7) Az ivóvíz minőségű víz beszerzésére, kezelésére, tárolására, továbbítására és szétosztására szolgáló létesítmények védőterületein csak a rendeltetésszerű üzemeltetés érdekében végzett építési tevékenység folytatható.
- (8) A meglévő 20 kV-os elektromos légvezetékek szabad megközelítését, védőtávolságát biztosítani kell.
- (9) <sup>57</sup>Hatályon kívül helyezve
- (10) <sup>58</sup> Hatályon kívül helyezve
- (11) <sup>59</sup> Hatályon kívül helyezve
- (12) <sup>60</sup> Közterületi felszíni parkolóhelyen minden megkezdett 4 db várakozó hely után 1 db nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, őshonos lombos fát kell ültetni.

<sup>55</sup> Módosította a 4/2013.(IV. 10) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. május 10-től.

<sup>56</sup> Hatályon kívül helyezte a 14/2017.(XII.21.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 1-jétől.

<sup>57</sup> Hatályon kívül helyezte a 4/2013.(IV.10.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2013. május 10-től

<sup>58</sup> Hatályon kívül helyezte a 14/2017.(XII.21.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 1-jétől.

<sup>59</sup> Hatályon kívül helyezte a 14/2017.(XII.21.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 1-jétől.

- (13) <sup>61</sup>A Köu-6 jelű övezet az országos és a helyi közút, kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló), a járda, köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere, utasforgalmi és környezetvédelmi építményei, a közúti, továbbá a közmű és a hírközlés építményei valamint közcélú műtárgyak, műalkotások elhelyezésére szolgál.
- (14) <sup>62</sup>A Köu-6 jelű övezetben a legnagyobb beépítettség: 10%.
- (15) <sup>63</sup>A Köu-6 jelű övezetben az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,0 m.
- (16) <sup>64</sup>A Köu-6 jelű övezetben épületet – amennyiben a telek szélességi és hosszúsági mérete meghaladja a 12 m-t – a telekhatártól legalább 1,0 m távolságban lehet elhelyezni. A 12,0 m-t el nem érő telek esetében épület a telekhatárra is telepíthető.
- (17) <sup>65</sup>A község közigazgatási területén található, védősávval rendelkező nyomvonal jellegű és területigényes létesítmények esetében a védősáv mértékét a külön jogszabályok meghatározásai alapján a Szabályozási terv ábrázolja. A védősávon belül végzendő minden építési tevékenység kizárólag a vonatkozó külön jogszabályok előírásai szerint lehetséges.

#### Zöldterületek és zöldfelületi létesítmények

**11.§** (1)A zöldterületen víz- és zöldfelületek, gyalogutak, játék, sport, pihenés célját szolgáló területek, közművek, a szabadidő eltöltéséhez szükséges építmények helyezhetők el, legfeljebb 2 %-os beépítettséggel, max 4 m építménymagassággal.

(2) <sup>66</sup> Hatályon kívül helyezve

(3) <sup>67</sup>Hatályon kívül helyezve

(4) <sup>68</sup>Hatályon kívül helyezve

#### Erdőterület

**12.§** (1) Lakhegy közigazgatási területén az erdők elődleges rendeltetés szerint:

a) védelmi **E<sub>v</sub>**,

b) gazdasági **E<sub>g</sub>** rendeltetésű.

(2) Az erdőterületeken építési tevékenység folytatni az OTÉK 28.§-a szerint lehet.

(3)<sup>69</sup>Hatályon kívül helyezve

(4)<sup>70</sup>Hatályon kívül helyezve

(5) <sup>71</sup> Hatályon kívül helyezve

#### Mezőgazdasági terület

---

<sup>60</sup> Módosította a 4/2013.(IV. 10) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. május 10-től

<sup>61</sup> Kiegészítette az 1/2021. (II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. március 3-tól

<sup>62</sup> Kiegészítette az 1/2021. (II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. március 3-tól

<sup>63</sup> Kiegészítette az 1/2021. (II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. március 3-tól

<sup>64</sup> Kiegészítette az 1/2021. (II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. március 3-tól

<sup>65</sup> Kiegészítette az 1/2021. (II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. március 3-tól

<sup>66</sup> Hatályon kívül helyezte a 14/2017.(XII.21.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 1-jétől.

<sup>67</sup> Hatályon kívül helyezte a 4/2013.(IV.10.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2013. május 10-től

<sup>68</sup> Hatályon kívül helyezte a 4/2013.(IV.10.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2013. május 10-től

<sup>69</sup> Hatályon kívül helyezte a 4/2013.(IV.10.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2013. május 10-től

<sup>70</sup> Hatályon kívül helyezte a 4/2013.(IV.10.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2013. május 10-től

<sup>71</sup> Hatályon kívül helyezte a 14/2017.(XII.21.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 1-jétől.

- 13.§** (1) Mezőgazdasági területen az OTÉK 29.§-a szerint lehet építési tevékenységet végezni. a HÉSZ. előírásainak betartása mellett.
- (2) **Má-1** övezeti besorolású területen építmény nem helyezhető el, de építési korlátozás alá eső területek birtoktest részét képezhetik és a korlátozással nem érintett általános mezőgazdasági területen kialakított birtokközpont építési lehetőségét növelhetik.
- (3) **Má-2** övezetben
- a) az OTÉK 29.§-a szerint lehet építési tevékenységet végezni. A területen kialakítható birtokközpont, az OTÉK módosításáról szóló 36/2002. (III.7.) Korm. rendelet szerint megszabott feltételek és a HÉSZ. előírásainak betartása mellett. Birtokközpont kialakításához előzetesen elvi építési engedélyt kell kérni.
- b) Épületet a feltáró út (dűlőút) tengelyétől 30 m-re, az oldalhatároktól minimum 10-10 m-re lehet telepíteni. <sup>72</sup> **Hatályon kívül helyezve**
- c) Jelentős levegőterhelést okozó vagy bűzös tevékenység csak a beépítésre szánt területek határától mért 500 m védőtávolságon kívül engedélyezhetők.
- (4) <sup>73</sup> Általános mezőgazdasági területen erdő telepítése a szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat módosítása nélkül lehetséges.
- (5) **Mk** kertes mezőgazdasági területen
- a) A telkeken maximum két épület létesíthető. Az épületek szabadon állóan és oldalhatáron állóan is elhelyezhetők.
- b) <sup>74</sup> **Hatályon kívül helyezve**
- c) <sup>75</sup> **Hatályon kívül helyezve**
- d) <sup>76</sup> **Hatályon kívül helyezve**

Vízgazdálkodási terület

- 14.§** (1) A vízbázisok, a távlati vízbázisok valamint az ivóvízellátást szolgáló létesítmények védelméről szóló jogszabályoknak megfelelően, az érintett területeken az engedélyezéseket vízügyi hatóság előírásai szerint kell lefolytatni
- (2) Beépítésre nem szánt területen a vízfolyások mindkét oldalán 50-50 m védősávban új létesítmény nem helyezhető el.
- (3) <sup>77</sup> A vízpartok, patakok mentén kétoldali minimum 6 méter széles, árkok mentén egyoldali minimum 4 méter széles fenntartási sávot kell biztosítani. A fenntartási sávban építési tevékenység a fenntartó hozzájárulásával folytatható.
- (4) Tilos a szennyvizet, szemetet felhagyott kutakba, a csapadékvíz-elvezető rendszerbe gyűjteni, illetve bevezetni.
- (5) Az ivóvíz minőségű víz beszerzésére, kezelésére, tárolására, továbbítására és szétosztására szolgáló létesítmények védőterületein csak a rendeltetésszerű üzemeltetés érdekében végzett építési tevékenység folytatható.

---

<sup>72</sup> Hatályon kívül helyezte a 14/2017.(XII.21.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 1-jétől.

<sup>73</sup> Módosította a 4/2013.(IV. 10) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. május 10-től.

<sup>74</sup> Hatályon kívül helyezte a 14/2017.(XII.21.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 1-jétől.

<sup>75</sup> Hatályon kívül helyezte a 14/2017.(XII.21.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 1-jétől.

<sup>76</sup> Hatályon kívül helyezte a 14/2017.(XII.21.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 1-jétől.

<sup>77</sup> Módosította a 4/2013.(IV. 10) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. május 10-től

- (6) Közhasznú közműterületen (árkok, vízfolyások, vízmedrek, vízgazdálkodási területek) építményeket elhelyezni nem lehet. A területen csak a működés és fenntartás műtárgyai helyezhetők el.

## 8. A környezet és természet védelme

### Általános követelmények

- 15.§ (1) A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, melyek a környező területek tervezett használati módját lehetetlenné teszik.
- (2) Újabb területek belterületbe vonása, a termőföldön történő beruházások a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit nem ronthatják, nem csökkenthetik a meglévő talajvédelmi létesítmények működőképességét. A beruházások megvalósítása és üzemeltetése során a termőföldről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.
- (3) A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása, rendeltetési mód változtatás (ok), valamint a telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenység csak a környezetvédelmi kölcsönhatások ellenőrzése, a környezetvédelmi előírások és határértékek betartása alapján történhet, a szakhatóságok előírása szerint.
- (4) <sup>78</sup> Az újonnan kijelölt építési övezetek beépítésének előfeltétele a tervezett építési övezet jellegének megfelelő, a korábbiakban részletezett közművesítettség mértéke szerinti közművek megléte.
- (5) A csapadékvíz elvezetéséről vagy a szennyeztelen vizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használójának gondoskodnia kell. A vízfolyásba csak az első fokon eljáró vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvizet bevezetni.
- (6) A parti sávok, vízjárta területek, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról szóló vízügyi követelményeket be kell tartani, valamint az előírásoknak megfelelő védősáv fennmaradását biztosítani kell.
- (7) A vizek és közcélú vízi létesítmények fenntartása esetén a jogszabályi előírásokat érvényesíteni kell.
- (8) <sup>79</sup>Hatályon kívül helyezve
- (9) <sup>80</sup>Hatályon kívül helyezve
- (10) A település fejlesztése során előnyben kell részesíteni a hulladékszegény technológiák alkalmazását és a kevésbé vízigényes tevékenységeket.
- (11) <sup>81</sup> A település zöldfelületeinek megóvása érdekében közterületen meglévő fát, ill. növényzetet kivágni csak rendkívül indokolt esetben szabad.
- (12) <sup>82</sup>Közterületen az elhalt növényzet pótlásáról a növényzet jellegének és értékének megfelelően kell a telek tulajdonosának gondoskodnia.
- (13) <sup>83</sup>A természetvédelmi szempontból érzékeny területeken csak olyan tevékenység végezhető, amely a természeti értékek sérülését, pusztulását, zavarását nem okozza.
- (14) <sup>84</sup>Ökológiai folyosó és Natura2000, valamint tájképvédelemmel érintett területeken építési tevékenységet folytatni csak a vonatkozó külön jogszabályok betartása mellett lehetséges.

<sup>78</sup> Módosította a 4/2013.(IV. 10) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. május 10-től.

<sup>79</sup> Hatályon kívül helyezte a 4/2013.(IV.10.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2013. május 10-től

<sup>80</sup> Hatályon kívül helyezte a 4/2013.(IV.10.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2013. május 10-től

<sup>81</sup> Kiegészítette az 1/2021. (II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. március 3-tól

<sup>82</sup> Kiegészítette az 1/2021. (II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. március 3-tól

<sup>83</sup> Kiegészítette az 1/2021. (II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. március 3-tól

<sup>84</sup> Kiegészítette az 1/2021. (II.01.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. március 3-tól