



**KECSKÉD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK  
11/2001. (XII. 10.) Ö. R. sz. rendelete<sup>1</sup>  
A helyi építési szabályzatról**

- egységes szerkezetben -

Kecskéd község Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. tv. 16. §. (1) bekezdésében, valamint az 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §. (3) bekezdésében biztosított jogkörében a következőket rendeli el:

**I. FEJEZET**

**ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

- 1. §** <sup>2</sup>(1) Megalkotja a helyi építési szabályzatról szóló rendeletét és elrendeli annak alkalmazását.  
(2) A rendelet az SZ-T1/1 jelű Szabályozási terv 1/1, SZ-J1/2 jelű Szabályozási terv 1/2 (továbbiakban: SZ-J1) és az SZ-J2 jelű Szabályozási terv II. (továbbiakban: SZ-J2 terv) című, Rp.1.189-2 munkaszámú tervlapokkal, mint mellékletekkel együtt alkalmazandó.

**A rendelet hatálya**

- 2. §** (1) A rendelet hatálya Kecskéd község közigazgatási területére terjed ki.  
(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket alakítani, továbbá – a bányaműveléshez szükséges földalatti építmények kivételével – építményeket tervezni, építeni, felújítani, helyreállítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak és e rendeletben előírtaknak megfelelően szabad.

**Általános előírások**

- 3. §** <sup>3</sup>A község közigazgatási területén a beépített illetve beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek határvonalát és a belterületi határvonalat az SZ-J1 és az SZ-J2 tervek tartalmazzák.

**Területfelhasználás az általános és a sajátos használat szerint**

- 4. §** (1) <sup>4</sup>A település igazgatási területe a következő területfelhasználási egységekre tagolódik.

**a) Beépített és beépítésre szánt terület**

Vegyes terület	
Településközpont vegyes terület	<b>Vt</b>
Lakóterület	
Falusias lakóterület	<b>Lf</b>
Kertvárosias lakóterület	<b>Lke</b>
Gazdasági terület	
Egyéb ipari terület	<b>Gip</b>
Jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület	<b>Gip<sub>z</sub></b>
Kereskedelmi, szolgáltató terület	<b>Gksz</b>
Különleges terület	
Temető	<b>K<sub>T</sub></b>
Sportterület	<b>K<sub>ST</sub></b>

<sup>1</sup> Módosította a 10/2011. (IX. 7.) önkormányzati rendelet. Hatályba lép: 2011. október 8. napján.

<sup>2</sup> Módosította a 10/2011. (IX. 7.) önkormányzati rendelet 1.§-a. Hatályba lép: 2011. október 8. napján.

<sup>3</sup> Módosította a 10/2011. (IX. 7.) önkormányzati rendelet 2.§-a. Hatályba lép: 2011. október 8. napján.

<sup>4</sup> Módosította a 10/2011. (IX. 7.) önkormányzati rendelet 3.§-a. Hatályba lép: 2011. október 8. napján.



## b) Beépítésre nem szánt terület

Erdőterület	E
Közlekedési és közműterület	
Közútterület	K
Közműterület	Kö
Vasútterület	Kök
Repülőtér	KI
Mezőgazdasági terület	M
Zöldterület	
Közpark	Z <sub>KP</sub>
Közkert	Z <sub>KK</sub>
Vízgazdálkodási terület	V
Természetközeli terület	Tk

## Szabályozási elemek

## 5. § (1) Kötelező szabályozási elem

- a beépített, illetve beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek határvonala
- a belterületi határvonal
- a szabályozási vonal
- a területfelhasználási egységek határvonala
- az építési övezetek határvonala
- az építési hely határvonala
- az építési vonal
- a megszüntető jel.

- (2) A beépített tömbökben a területfelhasználási egységek közötti határvonal és az övezeti határvonal a telek mélységének irányába, az övezetekre meghatározott, a telekméretekre vonatkozó előírásoknak megfelelően, telekhatár kiigazítás céljából az SZ-J1 terven jelölthöz képest elmozdítható.
- (3) A kötelező szabályozási elemek helyének megváltoztatásához – kivéve az 5. § (2) bekezdésében foglaltakat – a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítása szükséges.
- (4) Irányadó szabályozási elem: az azonos területfelhasználású és övezeti besorolású telkek egymás közötti meglévő, vagy az irányadó telekhatár jellel jelölt, javasolt határvonala.
- (5) Az irányadó szabályozási elemek helye az övezeti előírások keretei között megváltoztatható, de a telekmegosztások iránya egyezzen meg az SZ-J terven jelölt, az irányadó szabályozási vonallal jelölt iránnyal.

## A telekalakítás általános szabályai

## 6. § (1) Az SZ-J1 terven az övezeti jelben „K” jellel jelölt telekméret kialakult telekállapotot jelent.

Az így jelölt övezetbe tartozó telkek „K” jellel jelölt mérete nem csökkenthető, kivéve az út céljára való lejegyzést és a telekhatár kiigazítást.

- (2) Az SZ-J1 terven az övezeti jelben „SZT” jellel jelölt telekméret a terv szerint kialakítandó telekállapotot jelent.
- (3) A kedvező utcakép kialakulása, megtartása érdekében
- a) Az új területfelhasználási és telekcsoport újraosztásával létrejövő lakóterületi telektömbben egy telektömbön belül a telkek közül a legnagyobb és a legkisebb telekszélességű telkek szélességének aránya nem lehet több 1,5-nél.
- b) A már kialakult telekosztású lakóterületi telektömbben, amennyiben a telekalakítás (telekegyesítés, telekfelosztás, telekhatár-rendezés) a kialakult telek szélességének megváltoztatását eredményezi, a telekátalakítással létrejövő telek szélessége és a vele



szomszédos telkek szélessége közötti arány (a nagyobb mérethez a kisebb méretet hasonlítva) legalább 1,5 lehet.

Amennyiben az új telekszélességgel számított arányszám meghaladja az előírtat, de a telekátalakítás előtti állapothoz képest ahhoz közeledik, a telekátalakítás engedélyezhető.

- c) Az egymás melletti telken, az utcai telekhatárhoz legközelebb álló épületek utcai homlokzatszélessége és utcai homlokzatmagassága<sup>5</sup> egymáshoz képest 25%-kal térhet el.
- (4) <sup>6</sup>a) A lakó és vegyes területek saroktelkeire, illetve a saroktelkekkel szomszédos telekre, ha az a saroktelkekkel együtt érintett a telekalakításban, az övezetre meghatározott telekalakítási paraméterek nem vonatkoznak.
- b) Az a) pontbani esetben az alakuló telek (telkek) és a visszamaradó telek (telkek) legkisebb területe 400 m<sup>2</sup> lehet.

### A létesítmények elhelyezésének általános szabályai

- 7. §** (1) Az építési telken épületet elhelyezni – az építmény terepcsatlakozása felett 2,0 m magasságban, 0,5 m-nél nem nagyobb kiállású eresz kivételével – az építési helyen belül lehet, kivéve a gazdasági területek telkeit, ahol a porta épület, legfeljebb 150 m<sup>2</sup>-nyi alapterületi kiterjedéssel, a telekhatárra is építhető.
- (2) Ha az építési hely határvonala meglévő épületet vág ketté, az épület felújítható, jó karban tartható, de bővítése, toldalékolása csak az építési helyen belül lehetséges.
- (3) Az építési hely határvonalait az SZ-J1 terv tartalmazza.
- (4) Amennyiben a SZ-J1 terv egyes tömbökben nem tartalmaz építési hely határvonalat, úgy az épületek elhelyezésére szolgáló területet az övezetre vonatkozó elő-, oldal- és hátsókerti méretek előírásai szerint kell meghatározni.
- (5) Az építési telken lévő, az elsődleges használatot jelentő, a fő funkciót magukban hordozó épületek homlokzatainak egymás közötti távolsága nem lehet kevesebb az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasságnál.
- (6) Az elsődleges használatot jelentő épületek és egyéb épületek – az állattartó épületek kivételével - közvetlenül egymáshoz csatlakoztatva vagy – állattartó épületek esetén a védőtávolságokra is figyelemmel -, legalább 3,0 m-es távolság tartásával építhetők.
- (7) Amennyiben az SZ-J1 terv vagy az övezeti előírás építési vonalat határoz meg, arra a fő funkciót hordozó épület homlokzatának – akárcsak részben – illeszkednie kell.
- (8) <sup>7</sup>
- (9) <sup>8</sup>
- (10) Új területfelhasználású vagy tömbfeltárással kialakuló új beépítésű területeken, mivel a felszín közelben, vagy a felszínen szerves anyagban gazdag, alapozásra kedvezőtlen üledékek lehetnek, a beépítés feltételeinek tisztázására talajmechanikai vizsgálatokat kell végezni.
- (11) <sup>9</sup>A rendelet hatálya alá tartozó területen szélérőmű nem létesíthető.

### Értékvédelem

- 8. §** (1) Műemlékek
- a) Műemlékek:
- a római katolikus templom (18 hrsz.)
  - Kálvária szoborcsoport (Fő u.)
- b) <sup>10</sup>Műemléki környezet határát az 1. melléklet tartalmazza.

<sup>5</sup> **Homlokzatmagasság:** az épület külső határoló falsíkjának az épület körüli járda vagy terep szintjével és a tető síkjával alkotott metszészonalai közötti távolság. (Az oromfal nem számítandó bele.)

<sup>6</sup> Módosította a 10/2011. (IX. 7.) önkormányzati rendelet 4.§-a. Hatályba lép: 2011. október 8. napján.

<sup>7</sup> A 10/2011. (IX. 7.) önkormányzati rendelet 19.§ (2) bek.-e. értelmében 2011. október 8. napján hatályát veszti.

<sup>8</sup> A 10/2011. (IX. 7.) önkormányzati rendelet 19.§ (2) bek.-e. értelmében 2011. október 8. napján hatályát veszti.

<sup>9</sup> Módosította a 10/2011. (IX. 7.) önkormányzati rendelet 5.§-a. Hatályba lép: 2011. október 8. napján.



- c) <sup>11</sup> A műemléki védelem alatt álló és a műemléki környezetbe tartozó területeken a kulturális örökség védelméről szóló jogszabályban meghatározottakat figyelembe kell venni.
- (2) Régészeti értékek
- a) A közigazgatási területen bárhol kerülhetnek elő régészeti leletek.
- b) Régészeti értékek előkerülése esetén a hatályos<sup>12</sup> jogszabályok szerint kell eljárni.
- c) A földmunkával járó beruházásokkal a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket el kell kerülni, amennyiben ez nem lehetséges a beruházás megkezdése előtt megelőző régészeti feltárást kell végezni.
- d) <sup>13</sup> A régészeti lelőhelyek jegyzékét a 2. melléklet tartalmazza.
- (3) <sup>14</sup> Helyi védelem
- a) A helyi egyedi védelem alatt álló építmények és zöldfelületek felsorolását a 3. melléklet tartalmazza.
- b) A helyi védelem alatt álló építmények helyreállításánál, átalakításánál és bővítésénél:
1. A védett épületek jellegzetes tömegét, formáját, eredeti arányaiban kell fenntartani. Bővítés csak úgy végezhető, ha a meglévő és az új épülettömegek arányai, formái, anyaghasználata illeszkednek egymáshoz.
  2. A védett épületnek a közterületről látható homlokzatán – amennyiben az az eredeti állapotot őrzi – nem változtatható meg:
    - a) a homlokzat felületképzése,
    - b) a homlokzat vízszintes és függőleges tagoló elemei,
    - c) a nyílászárók elhelyezése, mérete és formája, keretezése, jellegzetes szerkezete, anyaga, az ablakok osztása.
  3. Az alaprajzi elrendezés – különösen a fő tartószerkezetek, főfalak – valamint a meghatározó építészeti részletek és szerkezetek megőrzendők.
- c) A helyi védelem alatt álló épületek közterületről látható homlokzatán a nem az eredeti állapotot őrző elemek megváltoztatása abban az esetben lehetséges, amennyiben igazoltan az átalakítással az eredeti formavilághoz közelebbi állapot jön létre.
- d) Tetőtéri ablak csak a tetőhéjazat síkjában alakítható ki. A közterületről hangsúlyos látványként megjelenő véghomlokzaton tetőtéri ablak nem alakítható ki.
- e) A tetőzet héjazata hagyományos típusú, agyag cseréptető lehet.
- f) A védett épület közterületről látható homlokzatán kereskedelmi célú reklám, légkondicionáló berendezés, parabolaantenna nem helyezhető el.
- g) Helyi védett építményre bontási engedély kiadása csak rendkívül indokolt esetben részletes felmérési- és fotódokumentáció készítése, valamint a helyi védelem feloldása után lehetséges.
- h) A helyi védelem alatt álló építmény 15 méter sugarú környezetébe eső terület helyi védelem környezetének minősül.
- i) A helyi védelem környezetének határán belül fotódokumentációval igazolni kell, hogy a védett látványt kedvezőtlenül nem befolyásolja a közterületen bármely hirdető táblának, egyéb közterületi létesítménynek, berendezésnek az elhelyezése,
- j) A védett zöldfelületeket meg kell tartani, fejlesztésükre tervet kell készíteni.

### Környezetvédelem

#### 9. § (1)<sup>15</sup> Vízvédelmi besorolás:

<sup>10</sup> Módosította a 10/2011. (IX. 7.) önkormányzati rendelet 6.§ (1) bek.-e. Hatályba lép: 2011. október 8. napján.

<sup>11</sup> Módosította a 10/2011. (IX. 7.) önkormányzati rendelet 6.§ (1) bek.-e. Hatályba lép: 2011. október 8. napján.

<sup>12</sup> Jelenleg 2001. évi LXIV. tv. a kulturális örökség védelméről

<sup>13</sup> Módosította a 10/2011. (IX. 7.) önkormányzati rendelet 6.§ (2) bek.-e. Hatályba lép: 2011. október 8. napján.

<sup>14</sup> Módosította a 10/2011. (IX. 7.) önkormányzati rendelet 6.§ (3) bek.-e. Hatályba lép: 2011. október 8. napján.

- a) felszíni víz: általános védettségi kategória,  
 b) felszín alatti vizek: érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület.
- (2) Felszíni szennyeződéserzékenységi besorolás: felszíni szennyeződésre érzékeny terület<sup>16</sup>
- (3) <sup>17</sup>
- (4) A közigazgatási területen lévő zöldfelületek kialakításával és gondozásával biztosítani kell, hogy a közterület levegőjében az emberi szervezet allergiás reakcióit okozó növényfajtáktól származó virágpor részecskék mennyisége az alábbi értéket ne haladja meg:
- fák, bokrok: 100 pollen/ m<sup>3</sup>
  - fűfélék: 30 pollen/m<sup>3</sup>
- (5) A közigazgatási területen hulladéklerakó hely (hulladékudvar kivételével) nem alakítható ki. A törmeléklerakó ellenőrzött kezeléséről gondoskodni kell.
- (6) A közigazgatási területen keletkező kommunális és egyéb szilárd és folyékony hulladékot rendszeres gyűjtés keretében lerakó, illetve ártalmatlanító telepre kell szállítani.
- (7) A kommunális és egyéb szennyvizeket a szükséges mértékű előtisztítás után a csatornahálózatba kell vezetni.
- (8) Kecskéd község a nitrátérzékeny területen lévő települések közé tartozik. A nitrátérzékeny területekre vonatkozó előírásokat külön jogszabály<sup>18</sup> tartalmazza.
- (9) A település teljes közigazgatási területe a tatabányai vízbázis védőterületén van, ezért a növényvédő szerek tárolására szolgáló építmények engedélyezésénél a külön jogszabály<sup>19</sup> előírásai szerint kell eljárni.

### Táj és természetvédelem

- 10. §** <sup>20</sup>(1) a) Természetvédelmi szempontú kijelöléssel érintett területek a nemzeti ökológiai hálózat részeként az SZ-J terveken jelölt kiterjedéssel:
- aa) ökológiai folyosó zónaként az Által-ér melletti területek,
  - ab) pufferzónaként a repülőtér területe és a Majki patak menti területek.
- b) Az ökológiai folyosó és a pufferzóna övezeti besorolását az SZ-J2 terv tartalmazza.

### Zöldfelületek

- 11. §** (1) A közterületi zöldfelületeket az SZ-J1 terven megjelölt funkciójuknak megfelelően kell kialakítani és fenntartani.  
 A zöldfelületeken díszfákat és díszcserjéket kell ültetni, a burkolatlan felületeket füvesíteni kell. A zöldfelületek öntözhetőségét biztosítani kell.
- (2) A nem közterületi zöldfelületek közül az intézmények kertjeit az intézmények jellegének megfelelően kell kialakítani.
- (3) <sup>21</sup>
- (4) Az új utcákon utcai fasorokat kell létrehozni, a meglévő, hiányos utcafásításokat pótolni kell.
- (5) <sup>22</sup>Az SZ-J I terven jelölt kötelező teleken belüli fásítás területén a meglévő növényzetet a telekalakítás, beépítés során meg kell tartani, a jelölt helyeken takarófásítást kell létrehozni. A védőfásítás háromszintű növényzetből álljon – alacsony cserje, magas cserje, lombos fa és fenyő vegyesen –, tömör zárású legyen. A fásítás 40%-át őshonos fa és cserje fajok alkossák.  
 Az elültetésre kerülő növényzet minimális mérete:

<sup>15</sup> Módosította a 10/2011. (IX. 7.) önkormányzati rendelet 6.§ (3) bek.-e. Hatályba lép: 2011. október 8. napján.

<sup>16</sup> Jelenleg 3/1984 (II.7) OvH rendelkezés

<sup>17</sup> A 10/2011. (IX. 7.) önkormányzati rendelet 19.§ (2) bek.-e. értelmében 2011. október 8. napján hatályát veszti.

<sup>18</sup> Jelenleg 49/2001.(IV.3.) Korm. r.

<sup>19</sup> Jelenleg 2000. évi XXXV. tv. 44. § (2)

<sup>20</sup> Módosította a 10/2011. (IX. 7.) önkormányzati rendelet 8.§-a. Hatályba lép: 2011. október 8. napján.

<sup>21</sup> A 10/2011. (IX. 7.) önkormányzati rendelet 19.§ (2) bek.-e. értelmében 2011. október 8. napján hatályát veszti.

<sup>22</sup> Módosította a 10/2011. (IX. 7.) önkormányzati rendelet 9.§-a. Hatályba lép: 2011. október 8. napján.



lombosfa: 2x12/14,  
fenyő: 60/80,  
cserje: 40/60.

A zöldfelületbe allergiát okozó növény nem ültethető.

### Védőtávolságok, védőterületek

- 12. § (1)** A település védendő területének védőterülete az annak határától számított 1000 m széles területsáv.
- A védőterületen belül szagos, bűzös, fertőzésveszélyes tevékenység céljára szolgáló épület, épületcsoport csak a beruházó által beszerzett, az illetékes szakhatóságok jóváhagyó véleményével, az általuk meghatározott távolság betartásával építhető.
- (2) <sup>23</sup>Villamos távvezetékek biztonsági övezete a szélső vezetékszáltól mérten
- a) 400 kV-os vezeték: 28,0 - 28,0 m,  
b) 20 és 35 kV-os vezeték: 5,0 - 5,0 m.
- (3) Gázvezeték védőtávolsága a csőtengelytől mérten:  
- nagyközépnomású gázvezeték: 9,0 – 9,0 m  
A biztonsági övezetre vonatkozó előírásokat a hatályos<sup>24</sup> jogszabályok tartalmazzák.
- (4) Az Által ér és az Oroszlány-Kecskédi vízfolyás parti sávja a partvonalak mentén húzódó területsáv, melynek mérete 6,0-6,0 m.  
A Rétaljai vízfolyás, a Hársdűlői árok, a Majki patak, a Malom ág parti sávja a partvonaluk mentén húzódó területsáv, amelynek mérete 3,0-3,0 m.  
A parti sávra vonatkozó előírásokat a hatályos<sup>25</sup> jogszabályok tartalmazzák.
- (5) A temető védőterülete a telekhatárától számított 50 m széles területsáv. A védőterületen belül kegyeletstírtó, a temető működését zavaró létesítmény (pl. vendéglátóhely) nem építhető.
- (6) Az oktatási, nevelési, egészségügyi intézmények védőterülete a telekhatárától mért 50 m széles területsáv. A védőterületen belül állattartó épület nem építhető.
- (7) <sup>26</sup>
- (8) <sup>27</sup>
- (9) <sup>28</sup>A SZ-J2 terven repülőtér miatti magassági korlátozással érintett terület jellel megjelölt területen a kifutópálya küszöbpontjától mért 150 m távolságú ponttól indulóan, vízszintes értelemben a pályatengelytől 15-15°-os szögű egyenessel határolt, a ponttól 2%-os emelkedésű sík fölé 15 km távolságig építmény nem nyúlhat. Az oldalsáv szabadon tartásának biztosítására a kifutópályák tengelyétől indított 1%-os emelkedésű síkon felül építmény nem nyúlhat.

<sup>23</sup> Módosította a 10/2011. (IX. 7.) önkormányzati rendelet 10.§ (1) bek.-e. Hatályba lép: 2011. október 8. napján.

<sup>24</sup> Jelenleg a 6/1982 (V.6.) IpM rendelet

<sup>25</sup> Jelenleg a 46/1999 (III.18.) Korm. rendelet

<sup>26</sup> A 10/2011. (IX. 7.) önkormányzati rendelet 19.§ (2) bek.-e. értelmében 2011. október 8. napján hatályát veszti.

<sup>27</sup> A 10/2011. (IX. 7.) önkormányzati rendelet 19.§ (2) bek.-e. értelmében 2011. október 8. napján hatályát veszti.

<sup>28</sup> Módosította a 10/2011. (IX. 7.) önkormányzati rendelet 10.§ (2) bek.-e. Hatályba lép: 2011. október 8. napján.



TERÜLETFELHASZNALASI, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

Az övezeti jel értelmezése

13. §

sajátos használat szerinti területfelhasználás	beépítési mód (Oldalhatáron álló, SZabodonálló Zártsorú SZT: SZJ-1 terv szerint kialakítandó)	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	legkisebb kötelezően kialakítandó zöldfelület (%)			kizárólagos funkció
	megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	kialakítható legkisebb építési telekszélesség (m)	kialakítható legkisebb építési telekmélység (m)	kialakítható legkisebb építési telekterület (m <sup>2</sup> )		

Lakóterület

14. § (1) A lakóterület besorolása a sajátos használat szerint:

- kisvárosias lakóterület **Lke**
- falusias lakóterület **Lf**

(2) Telekméretetek

A lakóterületen a kialakítható telek megengedett átlagos legkisebb szélessége, amennyiben az SZ-J1 terv övezeti jele külön nem jelöli 14,0 m.

A beépült, vagy kialakult telekosztású tömbben a kialakítható telek legkisebb átlagos szélességére vonatkozó előírást csak abban az esetben kell alkalmazni, ha a telekalakítás érinti a kialakult telekszélesség megváltozását.

Amennyiben a telekmegosztás eredményeként létrejövő új telek és a visszamaradó telek területe eléri, vagy meghaladja az övezetre előírt kialakítható legkisebb telekterületi mértéket, de változatlanul hagyja a telekszélességet, a telekmegosztás engedélyezhető.

(3) a) A falusias lakóterületen (Lf) telkenként elhelyezhető

**Fő funkciójú épületként**

- aa) egy, legfeljebb kétlakásos lakóépület
- ab) önállóan, vagy az egyik lakás helyén kialakított, az alapfokú ellátást szolgáló kereskedelmi, vendéglátó létesítmény
- ac) a lakókörnyezetet zajjal, rezgéssel, porral és légszennyező anyaggal nem zavaró, a falusias lakóterület többi lakótömbjében szokásos mértékű gépjármű és személyforgalmat meg nem haladó vonzású legfeljebb, egy lakóteleknyi területet igénylő kisipari, kisüzemi (mezőgazdasági vagy ipari) épület

**Egyéb épületként**

- ad) lakó, kereskedelmi, vendéglátó funkciót kiegészítő gépjármű- és egyéb tároló,
- ae) állattartó épület - külön rendelet szerint
- af) kisipari műhely

b) A kertvárosias lakóterületen (Lke) telkenként elhelyezhető

**Fő funkciójú épületként**

- ba) egy, legfeljebb kétlakásos lakóépület,

- bb) <sup>29</sup>mindezekén túl az Lke\* jelű övezetekben vendéglátó létesítmény: cukrászda és étterem.

#### Egyéb épületként

- bc) a lakó, kereskedelmi funkciót kiegészítő gépjármű- és kertszerszám tároló.

#### (4) A telkek beépítésének szabályai

- a) A telkeken egyéb épület csak fő funkciójú épület megléte, vagy egyidejű építése esetén építhetők.

- b) A (3) ac) pontjában felsorolt létesítmények önállóan (lakóház építése nélkül) csak azokon a telkeken építhetők, amelyek országos mellékutak mentén helyezkednek el.

A lakóterület egyéb tömbjeiben kisipari, kisüzemi létesítmény csak lakóépület megléte, vagy egyidejű építése esetén építhető.

- c) Az építési helyen belül az előkerti építési hely határvonalon, vagy ahhoz legközelebb csak a fő funkciójú épületek építhetők.

Egyéb építmény - kivéve a gépkocsi tárolót és a közművek műtárgyait- az építési helyen belül az előkerti határvonaltól mérten 13,0 m-en túl építhető, az OTÉK 31.§ (4) bekezdésében foglaltakat is figyelembe véve.

- d) Ha a gépkocsi tárolót az építési helyen belül az előkerti határvonaltól mérten 10 m-en belül építik, akkor azt a fő funkciójú épülettel megegyező utcai homlokzatvonalra kell építeni, homlokzatukat formailag össze kell kapcsolni. Ez esetben a gépkocsi tároló csak magastető lehet, falazatának, héjalásának külső megjelenése a főépületéhez hasonló legyen.

- e) Oldalhatáron álló beépítésnél a 20,0 m-nél keskenyebb telken az épületeket az építési hely beépítési határára, vagy attól legfeljebb 1,0 m távolságra kell elhelyezni.

A 20,0 m-t elérő, vagy azt meghaladó szélességű telkeken az épületek az építési helyen belül – az f) pontra is figyelemmel – tetszőlegesen elhelyezhetők. Ebben az esetben is a melléképületeket a főépület oldalkerti építési vonalára kell építeni.

- f) Az építési hely előkerti határvonala egyben építési vonal is. Három egymás melletti lakótelek beépítésénél az előkerti határvonaltól az építési vonal legfeljebb 3,0 m-re a telek belseje felé egységesen elmozdítható.

- g) Az oldalhatáron álló építési hely – beépítetlen tömbben – K-Ny-i telekfekvésnél az északi oldalhatáron, É-D-i telekfekvésnél a keleti oldalhatáron áll, kivéve, ha a SZ-J1/1 terv másként jelöli. Már többnyire beépült tömbben, az építési oldalhatár a tömbre jellemző beépítési oldal.

- h) Az építési hely határai, ha az SZ-J1 terv nem jelöli:

	<i>beépített tömbben</i>	<i>beépítetlen tömbben, vagy legalább három egymás melletti beépítetlen teleknél</i>
előkert	<b>kialakult</b>	<b>5,0 m</b>
oldalkert	<b>6,0 m (4,0 m<sup>30</sup>)</b>	<b>6,0 m</b>
hátsókert	<b>6,0 m (4,0 m<sup>31</sup>)</b>	<b>6,0 m (4,0 m<sup>32</sup>)</b>

- i) Saroktelken az épületeket közvetlenül egymáshoz csatlakoztatva kell megépíteni.

- j) Az oldalhatáron álló beépítésű lakótömbökben igény szerint ikresen is lehet a 2-2 szomszédos telket beépíteni, ha a két telek szélessége külön-külön nem nagyobb, mint a tömbbéli átlagos telekszélesség. Ikres beépítési mód esetén az épületeket a közös oldalhatárra kell építeni oly módon, hogy az épületek külsőleg egy épület képét mutassák.

#### (5) Közműellátás

<sup>29</sup> Módosította a 10/2011. (IX. 7.) önkormányzati rendelet 11.§-a. Hatályba lép: 2011. október 8. napján.

<sup>30</sup> amennyiben a telekmélység 20,0 m-nél kisebb

<sup>31</sup> amennyiben a telekszélesség 14,0 m, vagy annál kisebb

<sup>32</sup> amennyiben a telekszélesség 14,0 m, vagy annál kisebb





A kertvárosias lakóterület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni

- közüzem villamos energia vezetékkel
- közműves ivóvíz vezetékkel
- közműves szennyvízvezetékkel
- a csapadékvíz elvezetésére szolgáló nyílt árokkal

(6) A kertvárosias lakóterületre vonatkozó környezetvédelmi előírások

a) zajvédelem: lakóterület laza beépítéssel

üzemi zaj megengedett értéke:	nappal	50 dB/A
	éjjel	40 dB/A

b) kötelező szennyvízcsatorna rákötés.

### Gazdasági terület

15. § (1) A gazdasági terület felosztása a sajátos használat szerint

- a) jelentős mértékű, zavaró hatású ipari terület **IG<sub>z</sub>**
- b) egyéb ipari terület **IG**
- c) kereskedelmi, szolgáltató terület **KG**

(2) <sup>33</sup>Jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület

a) A **Gip<sub>22</sub>** övezetben állattartó és mezőgazdasági termelő, tároló épületek építhetők.

aa) Építménymagasság

Megengedett legnagyobb építménymagasság 10,0 m azzal, hogy a gazdasági tevékenység folytatásához szükséges technológiai építmények legfeljebb 30,0 m építménymagassággal a megengedett legnagyobb beépíthetőség 10%-ának mértékéig építhetők.

Építmény tényleges építménymagasságánál közelebb a telekhatárhoz nem épülhet.

ab) Az építési hely határai

- a közterülettel határos telekhatárok mentén: 10,0 m
- az eltérő felhasználású területek felől: 10,0 m
- az azonos területfelhasználású telkek között az oldalkert 6,0 m, a hátsókert 6,0 m.

ac) Az ipari terület telkeit el kell látni:

- közüzemi villamos energia vezetékkel
- legalább saját kútról táplált ivóvízvezetékkel
- zárt tárolóval vagy közüzemi szennyvízvezetékkel
- a csapadékvíz elvezetésére szolgáló nyílt árokkal.

ad) Az ipari terület környezetvédelmi előírásai:

- zajvédelmi besorolás: gazdasági terület
- kötelező hulladékelszállítás
- kötelező szennyvízelbánás

ae) Az ipari terület SZ-J1 terven jelölt területein az épületek építésével egyidőben legalább 8,0 m széles takaró-védőfásítást kell létrehozni. A védőfásítás háromszintű növényzetből álljon – alacsony cserje, magas cserje, lombos fa és fenyő vegyesen – tömör zárású legyen. A fásítás 40%-át őshonos fa és cserje fajok alkossák.

Az iparterület telkeinek le nem burkolt és be nem épített területét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. A zöldfelület összes területét számítva legalább 150 m<sup>2</sup>-ként egy lombos fát kell elültetni.

Az elültetésre kerülő növényzet minimális mérete:

lombosfa: 2x1 12/14

fenyő: 60/80

cserje: 40/60

A zöldfelületbe allergiát okozó növény nem ültethető.

<sup>33</sup> Módosította a 10/2011. (IX. 7.) önkormányzati rendelet 12.§-a. Hatályba lép: 2011. október 8. napján.



- (3) A kereskedelmi szolgáltató területen (KG) nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek építhetők az OTÉK 19.§ (2) bekezdésének megfelelően.
- a) Az építési hely határai
- a közterülettel határos telekhatárok mentén: 20,0 m
  - az eltérő felhasználású területek felől: 20,0 m
  - az azonos területfelhasználású telkek között az oldalkert 6,0 m, a hátsókert 6,0 m.
- b) A kereskedelmi, szolgáltató terület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni:
- közüzemi villamos energia vezetékkel
  - legalább saját kútról táplált ivóvízvezetékkel
  - közüzemi szennyvízvezetékkel
  - a csapadékvíz elvezetésére szolgáló nyílt árokkal.
- c) A kereskedelmi, szolgáltató terület környezetvédelmi előírásai:
- zajvédelmi besorolás: iparterület
  - kötelező hulladékelszállítás
  - kötelező rákötés a szennyvízcsatornára.
- d) A kereskedelmi, szolgáltató terület SZ-J1 terven jelölt területein az épületek építésével egyidőben legalább 8,0 m széles takaró-védőfásítást kell létrehozni. A védőfásítás háromszintű növényzetből álljon – alacsony cserje, magas cserje, lombos fa és fenyő vegyesen – tömör zárású legyen. A fásítás 40%-át őshonos fa és cserje fajok alkossák.
- A kereskedelmi, szolgáltató telkeinek le nem burkolt és be nem épített területét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. A zöldfelület összes területét számítva legalább 150 m<sup>2</sup>-ként egy lombos fát kell elültetni.

### Vegyes terület

- 16. § (1)** A vegyes terület besorolása a sajátos használat szerint:
- településközpont vegyes terület **TV**
- (2) A **településközpont vegyes területen** telkenként egy vagy több önálló rendeltetési egységet magába foglaló fő funkciójú épület építhető.
- Az egyes épületen belüli önálló rendeltetési egységek funkciója
- lakó
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátási, szálláshely-szolgáltató
  - igazgatási
  - oktatási
  - egészségügyi
  - szociális
  - sport
- lehet.
- Az építési hely határai
- |            |           |
|------------|-----------|
| előkert:   | kialakult |
| oldalkert: | 4,0 m     |
| hátsókert: | 6,0 m.    |
- (3) A vegyes terület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni
- közüzemi villamosenergia vezetékkel
  - közműves ivóvízvezetékkel
  - közműves szennyvízvezetékkel
  - a csapadékvíz elvezetésére szolgáló zárt árokkal.
- (4) A vegyes területre vonatkozó környezetvédelmi előírások
- a) zajvédelem: lakó- és intézményterület tömör, városias beépítéssel
- |                               |        |         |
|-------------------------------|--------|---------|
| üzemi zaj megengedett értéke: | nappal | 55 dB/A |
|                               | éjjel  | 45 dB/A |
- b) kötelező hulladékelszállítás



c) kötelező szennyvízcsatorna rákötés.

### Különleges területek

**17. § (1)** A különleges terület felosztása a sajátos használat szerint:

- temető **T**
- sportterület **ST**

(2) A **temetői területen** ravatalozó, temetői fenntartó épületek, sírkert építhető, alakítható ki.

(3) <sup>34</sup>A **sportterületen** az alapvető települési igényeket kielégítő sportpálya, játszótér létesíthető, kiszolgáló, szociális épületek építhetők.

Az építési hely határai: SZ-J1/1 terv szerint.

(4) A különleges terület telkeit az épületek használatba vételéig el kell látni:

- közüzemi elektromos vezetékkel
- közműves ivóvízvezetékkel
- közműves szennyvízvezetékkel
- a csapadékvíz elvezetésére szolgáló nyílt árokkal.

(5) A vegyes területre vonatkozó környezetvédelmi előírások

a) zajvédelem: lakó- és intézményterület tömör, városias beépítéssel  
üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A  
éjjel 40 dB/A

b) kötelező hulladékelszállítás

c) kötelező szennyvízcsatorna rákötés.

### Üdülőterületek

**18. §** <sup>35</sup>

### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

#### Zöldterület

**19. § (1)** <sup>36</sup>A zöldterületbe a közparkok és közkertek tartoznak.

(2) A zöldterület legfőbb alkotóeleme a növény, ezért a zöldterületeket funkciójuknak megfelelően magas díszértékű növényzettel be kell ültetni, s megfelelő módon fenntartani.

(3) A játszótér (JT), fásított tér (FT) megnevezésű közparkokban épület nem építhető, csak a terület rendeltetésének megfelelő melléképítmények helyezhetők el.

(4) A funkció megnevezése nélküli közparkként (KP) jelölt terület az egész település lakóinak zöldfelületi ellátását szolgálja.

A területen az OTÉK 27. § (4) bekezdése szerinti építmények az (5) bekezdésnek megfelelően elhelyezhetők.

Az építési hely határai: a telekhatároktól mért 10,0-10,0 m.

#### Mezőgazdasági terület

**20. §** <sup>37</sup>(1) Mezőgazdasági terület az SZ-J2 terven **Má** jellel jelölt terület.

a) Az **Má** jelű általános övezet.

Az övezetben épület nem építhető.

b) **MáG** jelű gazdálkodási övezet.

Az övezetben a növénytermesztés, állattenyésztés gazdasági épületei és lakóépület

<sup>34</sup> Módosította a 10/2011. (IX. 7.) önkormányzati rendelet 13.§-a. Hatályba lép: 2011. október 8. napján.

<sup>35</sup> A 10/2011. (IX. 7.) önkormányzati rendelet 19.§ (2) bek.-e. értelmében 2011. október 8. napján hatályát veszti.

<sup>36</sup> Módosította a 10/2011. (IX. 7.) önkormányzati rendelet 14.§-a. Hatályba lép: 2011. október 8. napján.

<sup>37</sup> Módosította a 10/2011. (IX. 7.) önkormányzati rendelet 15.§-a. Hatályba lép: 2011. október 8. napján.



helyezhetők el.

A beépítés szabályai:

beépítési mód:	szabadonálló
megengedett legnagyobb építménymagasság:	6,0 m
az építési hely határai a telekhatártól	10,0 m

c) **MÁB** jelű birtokközpont övezet

Az övezetben birtokközpont alakítható ki.

A beépítés szabályai:

beépítési mód:	szabadonálló
megengedett legnagyobb építménymagasság:	6,0 m
az építési hely határai a telekhatártól	10,0 m

(2) Kertés mezőgazdasági terület az SZ-J2 terven **Mk** jellel jelölt terület.

A területen telkenként az egy telek műveléséhez, az ott termelt termény tárolásához szükséges egy gazdasági épület építhető.

A beépítés szabályai:

beépítési mód:	oldalhatáron álló
megengedett legnagyobb építménymagasság:	4,0 m
az építési hely határai	előkert:
	oldalkert:
	hátsóker:
	6,0 m
	4,0 m
	6,0 m

### Erdőterület

**21. § (1)** Erdőterület a 1500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területű, a földhivatali ingatlan-nyilvántartási térképen erdőként nyilvántartott, valamint az SZ-J1 és az SZ-J2 terven **E** jellel jelölt terület.

(3) Övezetek (nem minden esetben egyeznek meg az erdőtervi besorolásokkal)

a) Elsődlegesen gazdasági rendeltetésű erdők övezete **E<sup>G</sup>**.

Az övezetben épület nem építhető.

b) Elsődlegesen védelmi célú erdők övezete **E<sup>V</sup>**.

Az övezetben épület nem építhető, közművezeték a szükséges legrövidebb szakaszon érintheti.

c) <sup>38</sup>Elsődlegesen egészségügyi-szociális, turisztikai erdők övezete: **E<sup>E</sup>**.

Az övezetben erdei melléképítmények helyezhetők el.

### Vízgazdálkodási terület<sup>39</sup>

**22. § (1)** Vízgazdálkodási terület **VT**

A területbe a vízfolyások medre és partja tartozik.

A területen csak a vízügyi jogszabályokban megengedett építmények helyezhetők el.

### Közlekedési terület

**23. § (1)** <sup>40</sup>A közlekedési területek az SZ-J1 és SZ-J2 terven **K** jellel feltüntetett közfogalmú utak területe, a **Kök** jellel jelölt vasút területe, és a **KI** jellel jelölt repülőtér területe.

(2) A közútterületek szabályozási szélességét az SZ-J1 és SZ-J2 jelű tervek tartalmazzák.

a) Az SZ-J1, SZ-J2 tervlapokon **K** jellel ellátott közforgalmi utak a területfelhasználásban betöltött szerepük szerint az alábbi kategóriákba tartoznak.

- országos mellékút **K<sup>M</sup>**
- települési mellékút **K<sup>TE</sup>**
- helyi gyűjtőút **K<sup>GY</sup>**
- kiszolgáló út **K**

<sup>38</sup> Módosította a 10/2011. (IX. 7.) önkormányzati rendelet 16.§-a. Hatályba lép: 2011. október 8. napján.

<sup>39</sup> Címét módosította a 10/2011. (IX. 7.) önkormányzati rendelet 19.§ (1) bek.-e. Hatályba lép: 2011. október 8. napján.

<sup>40</sup> Módosította a 10/2011. (IX. 7.) önkormányzati rendelet 17.§ (1) bek.-e. Hatályba lép: 2011. október 8. napján.



- gyalogos út **K<sup>G</sup>YA**
- b) <sup>41</sup>A közlekedési területek szabályozási szélessége „K” jellel jelölt utak szabályozási szélessége meglévő, megmaradó, számadattal jelölt új, vagy megváltozott szabályozási szélességű utak szabályozási szélességét az SZ-J1 és SZ-J2 terven jelöltnak megfelelően kell kialakítani. Közforgalmi utak területén kizárólag a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények helyezhetők el.
- c) Az országos közutak védőterületére vonatkozó előírásokat külön jogszabályok<sup>42</sup> rögzítik.
- (3) A közforgalmi utak területén a mintakeresztszelvények elnevezésű terlapoknak megfelelő, vagy azzal egyenértékűnek tekinthető útépitési alapokat kell kialakítani.
- (4) Helyi parkolás
- a) A helyi parkolásról szóló előírásokat a rendelet hatálya alá eső területeken az azt érintő engedélyezési eljárásban alkalmazni kell.
- b) A településközpont vegyes terület besorolású területen lévő közintézményekhez közparkolókat alakíthatók ki.
- (5) <sup>43</sup>A repülőtér területén kizárólag a légi közlekedést kiszolgáló létesítmények helyezhetők el.
- a) A repülőtér közúti feltárása csak a 017 hrsz. út K-Ny-i szakaszának vonalán kialakítandó közút felől lehetséges
- b) Az épületek építménymagassága akkora lehet, hogy az ne zavarja a légi közlekedést, de legfeljebb 4,0 m, kivéve a légi forgalmi irányítást szolgáló technikai építményeket.
- (6) <sup>44</sup>A mezőgazdasági területeken köz- és magánutak az SZ-J2 terven nem jelölt helyeken is kialakíthatók.

## Közműterület

### 27. §

- 24. § (1)** Közműterületek a **Kö** jellel jelzett területek. A telket, területet igénylő közmű építmények számára az SZ-J terven jelölt közműterületeket biztosítani kell.
- (2) A közterületeken, közlekedési területeken a közmű vezetékeket úgy kell elhelyezni, hogy a területen a védőtávolságok betartásával legalább az alábbi közművek elhelyezhetők legyenek:
- föld alatt:
- ivóvíz vezeték
  - szennyvíz vezeték
  - gázvezeték
  - távbeszélő földkábel
- föld felett:
- villamos energia vezeték
  - telefon vezeték
  - kábel TV vezeték
  - nyílt csapadékvíz elvezető árok
  - távhővezeték

## II. FEJEZET

### EGYÉB

#### Az építési előírások érvényessége

<sup>41</sup> Módosította a 10/2011. (IX. 7.) önkormányzati rendelet 17.§ (3) bek.-e. Hatályba lép: 2011. október 8. napján.

<sup>42</sup> 1988. évi tv.

<sup>43</sup> Módosította a 10/2011. (IX. 7.) önkormányzati rendelet 17.§ (3) bek.-e. Hatályba lép: 2011. október 8. napján.

<sup>44</sup> Beiktatta a 10/2011. (IX. 7.) önkormányzati rendelet 17.§ (4) bek.-e. Hatályba lép: 2011. október 8. napján.



**25. § (1)** Ezen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba. Ezzel egyidejűleg az 5/1985.(III.27.) sz. Tanácsrendelet és az azt módosító önkormányzati rendeletek hatályukat veszítik.

Kecskéd, 2001. december 10.

**Antalné Zabányi Júlia sk.**  
jegyző

**Grúber Zoltán sk.**  
polgármester

**Műemléki környezet határa**

**Régészeti lelőhelyek**

0157/3 hrsz

040/7-11 hrsz – Tó dűlő



### Helyi védett értékek

Építmények:

- Mária kápolna
- általános iskola (16 hrsz)
- lakóépület (351 hrsz)
- lakóépület (353 hrsz)
- kőhíd (a Malomágon)
- szobor (282/3 hrsz)

Zöldfelületek:

- A Fő utca – Vasút utca – Óvoda utca növényzete (lásd. 4. melléklet)

**Helyi védett zöldfelület határvonala**