

## **Kesztlőc község Önkormányzata képviselő-testületének**

### **7/2021. (11.24.) önkormányzati rendelete**

#### **a helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről**

Kesztlőc község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a katasztrófavédeleméről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdése, a 27/2021. (I.29.) Korm. rendelet, a 307/2021. (VI.5.) Korm. rendelet és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek:

Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal (KEMKH) Állami Főépítészeti Iroda,  
KEMKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály  
Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály,  
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság,  
Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,  
Országos Vízügyi Főigazgatóság, Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság,  
Komárom-Esztergom Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,  
KEMKH Népegészségügyi Főosztály,  
Budapest Főváros Kormányhivatal Közlekedési Főosztály,  
Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály,  
Innovációs és Technológiai Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály,  
Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály,  
KEMKH Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály,  
KEMKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály,  
KEMKH Földhivatali Főosztály,  
Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály – Erdőfelügyeleti Osztály,  
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály,  
Komárom-Esztergom Megyei Rendőr-főkapitányság,  
Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti  
Főosztály Bányafelügyeleti Osztály,  
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság,  
Országos Atomenergia Hivatal, Komárom-Esztergom Megyei Önkormányzati Hivatal,  
a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő  
partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 5/2017. (IV.27.) önkormányzati rendelete szerinti  
partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

## I. Fejezet

### Általános rendelkezések

#### 1. Általános előírások

##### 1.§

- (1) A Rendelet 1. melléklete tartalmazza a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek beépítési paramétereit
- (2) A Rendelet 2. melléklete tartalmazza a település Szabályozási tervét, mely SZT 0-5 (belterületi) és SZT-K (külsőterületi) jelű és SZT-V (védett területek) megnevezésű térképekből áll. A rendeletbe foglalt előírásokat az SZT-0 - SZT-5 jelű belterületi és az SZT-K jelű külsőterületi Szabályozási Tervlapokkal, valamint az SZT-V jelű térképpel együtt kell alkalmazni.

##### 2.§

Fekvőtelek: ha egy telek közterületi határvonala hosszabb, mint a közterületre merőleges, fekvő teleknek nevezzük.

#### 2. Szabályozási elemek

##### 3.§

- (1) A szabályozási tervben alkalmazott kötelező szabályozási elemek:
  - a) a beépített, beépítésre szánt, és beépítésre nem szánt területek határa,
  - b) a szabályozási vonal,
  - c) az építési övezet határa és tartalma,
  - d) a védett területek határa és azokra vonatkozó előírások,
  - e) a védő területek határa és azokra vonatkozó előírások és
  - f) az építési hely.

#### 3. Telekalakítás szabályai

##### 4.§

- (1) Az övezethatár által elválasztott telek esetében:
  - a) övezethatár mentén nem kötelező telket alakítani,
  - b) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke az övezethatár által határolt telekrészre számítandó.
- (2) A Gksz-4 és Gksz-5 övezetekben az út és közművek számára kialakítandó telekre nem vonatkozik az 1. melléklet táblázatában jelölt minimális telekméretet.

#### 4. Épületek, létesítmények elhelyezésére vonatkozó előírások

##### 5.§

A 3 vagy annál több gépkocsi tárolására alkalmas garázs önálló épületben nem helyezhető el. Új lakó- vagy üdülőépület esetén a fedett parkolókat a főépülettel egy tömegben vagy a terepszint alatt kell megépíteni.

##### 6.§

- (1) Az előkert a szabályozási terv eltérő jelölése hiányában változó lehet, általános esetben 5,0 méter vagy a szomszédos beépítéshez, vagy a terepviszonyokhoz igazodó.

(2) Szabadonálló beépítési módnál az oldalkert az épület oldalkertre néző átlagos homlokzatmagasságának fele, de legalább 3,0 méter, oldalhatáron álló beépítésnél az építmények közötti távolság legalább 5,0 méter, új beépítésnél a másik oldalon oldalkert, ami egyben építési vonal is.

(3) Fekvő telek esetében az előkert mérete 3 méterre csökkenthető, fekvő saroktelek esetében az előkert a telek hosszabbik oldalán csökkenthető 3 méterre.

#### **7.§**

A 10%-nál nagyobb lejtésű területeken a vízvisszafogásról az árkok lépcsőztetésével kell gondoskodni.

#### **8.§**

(1) A kialakult lakóterületi tömbben a telek beültetési kötelezettséggel jelölt telekrészén a megengedett legnagyobb beépítettsége 15%. A beültetési kötelezettséggel jelölt területen a meglévő növényzetet meg kell tartani.

(2) A Szabályozási Terven beültetési kötelezettséggel jelölt területek 85%-át zöldfelületként kell kialakítani, a fennmaradó 15%-on parkolófelület, közlekedési felület, épület, építmény elhelyezhető.

#### **9.§**

Haszonállat számára állattartó építményt kialakítani egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális és kereskedelmi szolgáltató funkciójú telek telekhatárától számított 25 méteres távolságon túl lehetséges.

#### **10.§**

Új épület építése esetén a telken belül lakásonként egy gépkocsi elhelyezéséhez szükséges parkolóterületet biztosítani. Egyéb rendeltetési egység esetén az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait kell figyelembe venni.

### **5. Közművesítésre vonatkozó előírások**

#### **11.§**

(1) A belterületi új lakóterületek építési telkein teljes közműellátást kell biztosítani (közüzemi víz-, szennyvíz- elvezetés és csapadékvíz kezelés, elektromos áram biztosítása), kivéve azokon a területeken, ahol a közüzemi szennyvíz- és csapadékvíz elvezetés nincs kiépítve. Ezekon a területeken a szennyvízkezelést egyedi szennyvízkezelő berendezéssel kell megoldani.

(2) Csapadékvíz csatornába, nyílt vízfolyásba, kezeletlen szennyvíz nem vezethető.

(3) A külterületen épülő létesítmények használatba vételéig a létesítmény legalább részleges közműellátást biztosítani kell (vízellátás, elektromos ellátás, közműpótló berendezés).

## **II. Fejezet**

### **Beépítésre szánt területek előírásai**

#### **6. Lakóterületekre vonatkozó általános előírások**

#### **12.§**

(1) A lakóterületeken 600 m<sup>2</sup>-nél kisebb építési telken legfeljebb egy lakás helyezhető el.

(2) Terepszint alatt legfeljebb -3,0 méter padlósintű létesítmény helyezhető el. Az építési telek legfeljebb 40%-a pincézhető alá.

## **7. Kertvárosias lakóterület (Lke)**

### **13.§**

(1) A kertvárosias lakóterületen telkenként 1 lakóépületben legfeljebb két lakás helyezhető el.

(2) A kertvárosias lakóterületen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 13.§(2) bekezdésébe foglaltakon kívül:

- a) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
- b) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági építmény és
- c) egyedi szennyvíztisztító helyezhető el.

(3) A kertvárosias lakóterületen

- a) üzemanyagöltő állomás és
- b) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, glampingsátor nem helyezhető el.

(4) A kertvárosias lakóterületekre vonatkozó előírások az 1. mellékletben találhatók.

## **8. Falusias lakóterület (Lf)**

### **14.§**

(1) A falusias lakóterületen telkenként 1 lakóépületben legfeljebb két lakás helyezhető el.

(2) A falusias lakóterületen üzemanyagöltő állomás, glampingsátor, és önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t összsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára nem helyezhető el.

(3) Az Lf-K falusias lakóterület építési övezetében a földművelő kultúra, hazai hagyományos, szalag telkes beépítése ott megengedett, ahol az oldalkert megengedett mérete min 4 m.

(4) A falusias lakóterületekre vonatkozó előírások az 1. mellékletben találhatók.

## **9. Településközpont terület (Vt)**

### **15.§**

(1) A településközpont területen az OTÉK 16.§(1)-(2) bekezdéseibe foglaltak alkalmazandók, azzal a kikötéssel, hogy

- a) a Vt-1 övezetben telkenként legfeljebb 1 és
- b) a Vt-2 övezetben telkenként legfeljebb 2 lakás helyezhető el.

(2) Az OTÉK 16.§(1)-(2) bekezdéseiben felsoroltak önálló épületben vagy lakóépületben, lakófunkcióval vegyesen is elhelyezhetők.

(3) A településközpont vegyes területen

- a) termelő kertészeti építmény és
- b) parkolóház

nem helyezhető el.

(4) A településközpont vegyes területek előírásai az 1. mellékletben találhatók.

## 10. Üdülőterületek (Üü, Üh)

### 16.§

(1) Üdülőterületen

- a) üdülőházas (Üü) övezetben több rendeltetési egységes üdülőház, kemping, üdültábor és
- b) a hétfélig házas (Üh) övezetben egyedi üdülőépület létesíthető.

(2) A hétfélig házas területen 400 m<sup>2</sup>-es és annál kisebb, meglévő építési telken 1 rendeltetési egységes üdülőépület építhető. 400 m<sup>2</sup>-nél nagyobb építési telken egy épület építhető, melyben legfeljebb 2 üdülő rendeltetési egység helyezhető el.

(3) Az üdülő övezetekre vonatkozó előírások az 1. mellékletben találhatók.

## 11. Gazdasági terület (Gksz, Gip)

### 17.§

(1) Gazdasági területen: kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz) és ipari terület (Gip) a telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű növényzet (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) alkalmazásával kell kialakítani. Egyszintű növényzet (gyepszint) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb 1/4-ét boríthatja.

(2) Az egyes telkeken a kötelező zöldfelület minimum 30%-át a telekhatárok mentén egybefüggően kell kialakítani. A 0,5 hektárnál nagyobb ingatlanok esetében telekhatárok mentén legalább 10 m széles védő zöld sáv telepítendő. A védő zöld sávot háromszintű növényzetből (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) kell kialakítani.

(3) Rézsűk a telken csak oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.

## 12. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

### 18.§

(1) A kereskedelmi, szolgáltató területen az OTÉK 19.§(1)-(2) bekezdésébe foglaltakon kívül a területen dolgozók számára sportépítmény helyezhető el.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen

- a) hitéleti, oktatási, egészségügyi, szociális épület és
- b) egyéb közösségi szórakoztató épület

kivételesen helyezhető el.

(3) A Gksz-4 és Gksz-5 kereskedelmi, szolgáltató területen a (1) és (2) bekezdésben foglaltakon kívül üzemanyagtöltő állomás is elhelyezhető.

(4) A Gksz-4 övezetben közút vagy magánút kialakítása esetén kétoldali, nagy lombkoronájú fasor telepítése kötelező.

(5) A gazdasági-kereskedelmi területekre vonatkozó részletes előírások az 1. mellékletben találhatók.

## 13. Egyéb ipari terület (Gip)

### 19.§

(1) A településen kijelölt Gip övezetben az OTÉK 20.§ (4) bekezdése szerinti építmények helyezhetők el.

(2)Egyéb ipari területen

- a) lakóépület,
- b) hitéleti, oktatási épület és
- c) szórakoztató, szolgáltató épület

nem helyezhető el.

(3) Ipari területre vonatkozó részletes előírások az 1. mellékletben találhatóak.

## 14. Különleges terület

### 20.§

A különleges területek a célzott felhasználás, valamint az elhelyezhető épületek, építmények szempontjából

- a) Különleges pincesor (K-P)
- b) Különleges lovas - sport (K-L)
- c) Különleges sport (K-Sp)
- d) Különleges turisztikai fogadó (K-Tu-1)
- e) Különleges erdei turizmus (K-Tu-2)
- f) Különleges régészeti (K-R) és
- g) Közlekedéshez kapcsolódó, de nem közlekedési (K-Közl) területekre tagolódnak.

### 21.§

(1)A K-P jelű övezet a meglévő, Kesztyűkre jellemző pincesorok építési övezete, ahol a meglévő épületek elsősorban a meglévő funkcióra használhatók, de vendéglátási cézzattal is felújíthatók. Az utca beépítéséhez igazodóan a tetőtérben lakó, nyaraló vagy szállás funkció kialakítható, feltéve, hogy a pince funkció megőrzésre kerül.

(2)A pincék homlokvonala és a szabályozási tervben vegyes használatú útként lehatárolt közterület szabályozási vonala közötti területek kertként hasznosíthatók.

### 22.§

A K-L övezetben:

- a) lovassport létesítmények és kiszolgáló épületei,
- b)vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- c) egyéb ökoturizmust szolgáló épületek,
- d)a használó és a személyzet számára szolgáló lakások és
- e)a terület fenntartásához szükséges épületek, építmények

helyezhetők el.

### 23.§

(1) K-Sp és K-Tu-1 övezetekben

- a) hitéleti, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- b) igazgatási épület,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely szolgáltató épület,
- d) egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
- e) sportépítmény,

- f) a tulajdonos, használó és személyzet számára a fő funkcióval egy épületben, legfeljebb egy szolgálati lakás és
  - g) borászat épülete helyezhető el.
- (2) K-Sp és K-Tu-1 és K-Tu-2 övezetekben
- a) önálló parkolóterület a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
  - b) termelő kertészeti építmény és
  - c) üzemanyag-töltő állomás nem helyezhető el.
- (3) A különleges erdei turizmus (K-Tu-2) övezetben:
- a) vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület és
  - b) sportépítmény helyezhető el.
- (4) A K-Tu-2 jelű különleges erdei turizmus területen a meglévő növényzet 85%-át meg kell tartani.
- (5) A különleges területre vonatkozó részletes szabályok az 1. mellékletben találhatók.

#### **24.§**

- (1) A beépítésre szánt különleges régészeti területen (K-R) a kolostorrom bemutatását és védelmét szolgáló, ismeretterjesztést, idegenforgalmi tájékoztatást, turizmust vagy a terület fenntartását szolgáló épületek, építmények helyezhetők el.
- (2) A K-R övezetben az épület mögött egy további melléképület is elhelyezhető oly módon, hogy az utcafrontról ne legyen látható.

### **III. Fejezet**

#### **Beépítésre nem szánt területek**

##### **15. Közlekedési közút terület (KÖu)**

#### **25.§**

- (1) Új lakóutcák esetében a szabályozási szélesség minimum 12,0 m, magánutak szélessége minimum 10 m.
- (2) A szabályozási szélességen belül csak a közlekedési létesítmény, berendezései és közművek létesíthetők vagy növényzet telepíthető.
- (3) A helyi tulajdonban és kezelésben álló közlekedési területek két övezetre:
- a) a KÖu-1 övezetbe soroltak a meglévő közlekedési célra használt területekre és
  - b) a KÖu-2 övezetbe soroltak az újonnan kialakított lakóterületet kiszolgáló utakra oszlanak.

##### **16. Zöldterületek, zöldfelületek**

#### **26.§**

- A zöldterületek a funkció, valamint az elhelyezhető épületek, építmények szempontjából
- a) közpark (Zkp) és
  - b) közkert (Zkk)
- övezetekre tagolódnak.

## **27.§**

(1) A Zkp övezetben az építési hely határvonalai: a telekszélektől számított 15 méter.

(2) A Zkk övezetben kizárólag

- a) a szabadidő eltöltését szolgáló, nem épület jellegű sportolási, pihenési, játék funkciójú építmények és
- b) köztárgyak, műtárgyak (szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút stb.) helyezhetők el, ha a zöldterületet rendeltetésének betöltésében nem zavarják.

(3) A Zkk övezetekben épületek nem alakíthatók ki.

## **28.§**

(1) A zöldterület övezeteiben az egyes telkeket legalább 80 %-át zöldfelülettel borítottan kell kialakítani.

(2) A Zkp és Zkk jelű övezetekben parkolót csak a zöldterületet igénybevevők számára előírt parkoló-férőhely elhelyezése céljára szabad létesíteni.

## **17. Erdőterület**

### **29.§**

Az erdőterületek funkciójuk és az elhelyezhető építmények szerint

- a) védelmi erdő (Ev)
- b) gazdasági erdő (Eg) és
- c) közjóléti erdő (Ek)

övezetekre tagolódnak.

### **30.§**

(1) Az Eg gazdasági erdőövezetben az erdő rendeltetésének megfelelően:

- a) erdészház,
- b) közösségi vadászház,
- c) erdőgazdaság épületei, építményei,
- d) az ismeretterjesztés építményei, és
- e) a terület fenntartásához szükséges további építmények

helyezhetők el, ha azt az erdőhasználat, az erdőművelés indokolja. Egyenként legfeljebb 150 m<sup>2</sup> bruttó beépített területű épületek alakíthatók ki.

(2) Az Ek közjóléti erdőövezetben az erdő rendeltetésének megfelelően:

- a) testedzést és turizmust szolgáló építmény pl. turista és menedékház,
  - b) erdei tornapálya,
  - c) sportpályák és
  - d) vendéglátó létesítmények
- helyezhetők el.

## **18. Mezőgazdasági területek általános előírásai**

### **31.§**

(1) A kialakult jellegzetes településszerkezet megtartása, a hagyományos tájhasználat és a táji, természeti értékek megőrzése érdekében a mezőgazdasági területek a telekalakítás és az épületek, építmények elhelyezése szempontjából

- a) kertés (Mk),
- b) általános (Má) és



c) korlátozott használatú (Mko)

mezőgazdasági területre tagolódnak.

(2) Lakókocsi, lakókonténer, a mezőgazdasági területeken még átmenetileg sem helyezhető el.

(3) Önálló reklámhordozók, hirdető berendezések, nyilvános illemhelyek nem helyezhetők el.

(4) Épületek, építmények nem helyezhetők el vízfolyások mentén 50-50m-es sávban.

(5) A csatornahálózatba nem beköthető mezőgazdasági területen bármely szennyvizet eredményező létesítmény csak akkor üzemeltethető, ha a szennyvíz gyűjtése és átmeneti tárolása zárt, szivárgásmentes tárolóban történik.

### **32.§**

Az egyes övezetekben a már beépített telkeken a beépítettség az adott övezetben meghatározott mértékig növelhető. Ha a telek beépítettsége az övezetben megengedett mértéket meghaladja, a meglévő épület felújítható, a korábbi beépítettség mértékéig átépíthető, de tovább nem bővíthető.

## **19. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)**

### **33.§**

(1) Az Mk kertes mezőgazdasági terület a telekalakítás és az épületek, építmények elhelyezése szempontjából

a) borvidéki kertes övezetre (Mk-1) és

b) kertes övezetekre (Mk-2, Mk-3)

tagolódik.

(2) A kertes mezőgazdasági terület övezeteiben kialakítható legkisebb telek nagysága 1500 m<sup>2</sup>, szélessége min. 12 m.

(3) A kertes mezőgazdasági terület övezeteinek részletes előírásai az 1. mellékletben található.

### **34.§**

(1) A kertes mezőgazdasági övezetekben egy telken egy épület helyezhető el, lakófunkció az Mk-3 övezet kivételével nem létesíthető.

(2) Az építési határvonal az előkertben a 5 m-re, az oldalkertben 3 m-re, a hátsókertben 10 m-re húzódik.

(3) A kertes mezőgazdasági területen állattartó gazdasági épület, valamint üzemi méretű (saját szükségletet meghaladó mennyiséget előállító) mezőgazdasági épületek (pl.: terményfeldolgozó, mezőgazdasági gépjavító) nem helyezhetők el.

### **35.§**

(1) Az Mk-1 borvidéki kertes övezetben kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást, borturizmust szolgáló épületet (pince, vendéglátó, turisztikai és szállás jellegű épületek) építmény, helyezhető el.

(2) Az Mk-2 kertes övezetben kizárólag a szőlő-, gyümölcstermesztéshez és feldolgozáshoz, kertgazdálkodáshoz kapcsolódó gazdasági épület, továbbá pince helyezhető el.

(3) Az Mk-3 kertes övezetben 2000 m<sup>2</sup> teleknagyság esetén a szőlő-, gyümölcs-termesztéshez és feldolgozáshoz, kertgazdálkodáshoz kapcsolódó gazdasági épület, pince helyezhető el. 6.000 m<sup>2</sup> teleknagyság és 50 méteres telekszélesség megléte esetén lakóépület is építhető, kivéve glampingsátor.

## 20. Általános mezőgazdasági terület (Má)

### 36.§

(1)Az Má általános mezőgazdasági terület a telekalakítás és az épületek, építmények elhelyezése szempontjából

- a) borvidéki általános (Má-1)
- b) hagyományos árutermelő (Má-2) és
- c) tanyagazdasági (Má-3)

mezőgazdasági övezetekre tagolódnak.

(2)Az általános mezőgazdasági övezetekben a kialakítható legkisebb telek nagyságánál kisebb telek is kialakítható az út és közművek számára.

(3)Az Má övezetekben a birtokközpont telkén a beépítettség a 25%-ot nem haladhatja meg és legalább 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani.

(4)Az Má övezetekben a birtokközponton lakófunkciót szolgáló épület is elhelyezhető. A lakóépület alapterülete az övezetben megengedett beépítési % felét nem haladhatja meg, de legfeljebb 300 m<sup>2</sup> lehet. Lakóépület kialakítása kizárólag a gazdasági épület(ek) kialakításával egy időben, vagy azt követően történhet.

(5)Az Ma övezetekben glampingsátor elhelyezése nem megengedett.

(6) Az Má övezetekben építési határvonal az előkertben a telek szélétől 5 m-re, oldalkertben: a telek szélétől 10 m-re, hátsókertben: a telek szélétől 15 m-re húzódik.

(7)Az általános mezőgazdasági terület övezeteinek részletes előírásait az 1. mellékletben található táblázat tartalmazza.

### 37.§

(1) Az Má-1 (borvidéki általános) övezetben kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást, borturizmust szolgáló épület, egy rendeltetési egységet magába foglaló szállás épület helyezhető el.

(2)Az Má-1 övezetben épületek, építmények kizárólag akkor helyezhetők el, ha a telek vagy birtoktest legalább 75 %-a szőlőműveléssel hasznosított.

(3) Az Má-2 övezet általánosan a természetvédelem, a gyepgazdálkodás, a növénytermesztés és az állattenyésztés fenntartását szolgálja, ahol ezekkel kapcsolatos vizes élőhely bemutatását szolgáló tanösvények, valamint a hozzájuk tartozó létesítmények, termékfeldolgozás kialakítása lehetséges.

(4)Az Má-2 övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás épületei, építményei helyezhetők el. Az övezetben terményszárító, silótorony magassági korlátozás nélkül elhelyezhető.

(5)Az Má-3 övezetben elsősorban a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás épületei, építményei, továbbá a beépítettség legfeljebb 50%-áig lakófunkciót is szolgáló épület helyezhető el.

## 21. Korlátozott használatú mezőgazdasági övezet (Mko)

### 38.§

(1)A korlátozott használatú mezőgazdasági övezetbe az „Mko” jellel jelölt, a táji-, természetvédelmi okokból érzékeny, természetvédelmi oltalom alatt álló vagy Natura 2000 területként nyilvántartott mezőgazdasági területek tartoznak.

(2)A korlátozott használatú mezőgazdasági övezet részletes előírásait az 1. melléklet tartalmazza.

### **39.§**

(1)Az Mko övezetben kizárólag a gyepterületek fenntartását szolgáló gazdasági épületek, építmények (karám, szénatároló szín) helyezhetők el. Lakóépületek az övezetben nem alakíthatók ki.

(2)Az Mko övezetben birtokközpont nem létesíthető.

(3)Az Mko övezetben nem folytatható olyan tevékenység vagy nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket veszélyezteti, a tájkép jellegét megváltoztatja.

## **22. Vízgazdálkodási területek (V)**

### **40.§**

A vízgazdálkodási területek a közigazgatási területen

- a) vízfolyások (V-1)
- b) állóvizek (V-2) és
- c) vízműterület (V-3)

övezetekre tagolódnak.

### **41.§**

(1)A V-2 övezetben felépítményes víziállás nem létesíthető, a víziállás környezete nem keríthető le.

(2)A V-2 övezetben kizárólag közösségi használatú víziállások létesíthetők. A közösségi használatú víziállás területe legfeljebb 25 m<sup>2</sup> lehet. Épülethez, építményhez kapcsolódó közösségi használatú víziállás kizárólag nem szállás jellegű vendéglátó létesítményhez, vagy nem motoros vízisport létesítményhez kapcsolódóan helyezhető el.

(3)A V-2 övezetben a víziállások egymástól legalább 50 m távolságban létesíthetők.

(4)A V-3 övezeten belül vízművek létesítményei és kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.

## **23. Természetközeli terület (Tk)**

### **42.§**

(1)A természetközeli területek (Tk) a Kétágú-hegy szikla-kibúvásos, természetvédelmi és tájképi szempontból fokozott védelmet igénylő területeit foglalja magába (sziklás, karsztbokorerdős vagy ősgyep területek).

(2)A Tk övezetben nem folytatható olyan tevékenység, valamint nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket veszélyezteti, a tájkép jellegét megváltoztatja. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.

## **24. Különleges beépítésre nem szánt terület**

### **43.§**

A beépítésre nem szánt különleges területek a célzott felhasználás, valamint az elhelyezhető épületek, építmények szempontjából:

- a) Különleges – temető (Kb-T),

- b) Különleges – külszíni bányaterület (Kb-B),
  - c) Különleges – rekreációs terület (Kb-Re),
  - d) Különleges – napelempark (Kb-En),
  - e) Különleges – közmű (Kb-Km) és
  - f) Különleges – turisztikai (Kb-Tu)
- területekre tagolódnak.

## **25. Különleges temető területe (Kb-T)**

### **44.§**

- (1) A Kb-T övezetbe tartozik a régi temetőrészek kegyeleti parkja.
- (2) A Kb-T övezetben a temető területén csak sírhelyek, a temető üzemeltetéséhez szükséges építmények, hitéleti építmények és parkolóhelyek létesíthetők.
- (3) A Kb-T övezetben urnafal létesíthető.

## **26. Különleges külszíni bányaterület (Kb-B)**

### **45.§**

- (1) Ásványi nyersanyag kitermelése, bányanyitás, bányászati építmények, létesítmények elhelyezése kizárólag az SZT-K jelű külterületi Szabályozási terven bányaterületként (Kb-B) lehatárolt területeken végezhető.
- (2) A Kb-B övezetben kizárólag a bányászattal kapcsolatos technológiai és segédüzemi építmények, létesítmények, adminisztrációs és szociális épületek helyezhetők el.
- (3) A (2) bekezdésben meghatározott épületek, építmények a telek legfeljebb 2 %-ának mértékéig helyezhetők el, de az épületek, építmények által elfoglalt terület telkenként a 300 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.

### **46.§**

- (1) A Nemzeti Park, Ökológiai Hálózat mag-, puffer-, vagy ökológiai folyosó területein, Natura 2000 területeken új bányakutatás, bányanyitás, bányatelek fektetése vagy bővítése tilos.
- (2) Tájképvédelmi terület övezetében új bányakutatás, bányanyitás, bányatelek fektetése, bővítése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával történhet.
- (3) Új bányatelek fektetése, vagy bővítése
  - a) a belterülettől,
  - b) rekreációs építmények területétől,
  - c) kertes mezőgazdasági területtől és
  - d) védett területtől

1000 m-en túli távolságban történhet, és kizárólag abban az esetben, ha a bányászati tevékenység negatív környezeti hatása (pl. határértéket meghaladó zaj-, rezgésterhelés, légszennyező hatás) a bányászathoz kapcsolódó előzetes vizsgálatban, vagy környezeti hatásvizsgálatban igazolt módon, a Szabályozási terven jelölt beépítésre szánt területeket, kertes területeket vagy fokozottan védett területet nem érinti és természeti értéket nem veszélyeztet.

## **27. Különleges rekreációs terület (Kb-Re)**

### **47.§**

(1)A beépítésre nem szánt különleges rekreációs területen (Kb-Re) a pihenést, testedzést, szabadidő eltöltését, ismeretterjesztést, idegenforgalmi tájékoztatást, szelíd turizmust vagy a terület fenntartását szolgáló épületek, építmények helyezhetők el.

(2)A tó meder-élétől számított 25 m-en belül épület nem helyezhető el.

(3)A Kb-Re övezetben az egyes telkek területének legalább 80%-át zöldfelületként kell kialakítani

(4)A beépítésre nem szánt különleges rekreációs területre vonatkozó részletes övezeti előírásokat az 1. melléklet tartalmazza.

## **28. Különleges napelempark terület (Kb-En)**

### **48.§**

(1)A Kb-En jelű különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület, naperőműpark telepítésére alkalmas övezet. Az övezetben elhelyezhetők a naperőmű napelemei és a naperőmű üzemeltetéséhez szükséges épületek és egyéb építmények.

(2)A Kb-En övezetben a naperőmű napelemei oly módon helyezhetők el, hogy a napelemek tartóoszlopai által elfoglalt területet kivéve a napelemek alatti és közötti területeken gyepterület használat biztosítható legyen.

(3)A Kb-En övezetben az élővilág védelme érdekében kizárólag matt antireflexiós bevonattal rendelkező napelemek helyezhetők el, továbbá olyan technológia alkalmazható, amely üzemelése során a poláros fényszennyezés minimálisra csökkenthető.

## **29. Különleges közmű terület (Kb-Km)**

### **49.§**

A Kb-Km övezetben a közműlétesítmények és azok kiszolgáló építményei helyezhetők el.

### **50.§**

(1)A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, szabványos keresztezés kiépítésekor annak egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell.

(2)Új útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről vagy a meglévő közművek egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

(3)Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell. Az új beépítésekhez önálló közműbekötések létesítendőek.

(4)A közművezetékek telepítésénél - átépítéskor és új vezeték létesítésekor - a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni.

### **30. Különleges turisztikai terület (Kb-Tu)**

#### **51.§**

(1) A Kb-Tu jelű különleges beépítésre nem szánt, turisztikai célú terület övezete a szabadtéri létesítmények kialakítására való terület, ami a turisták és a helyi lakosok turisztikai jellegű igényeit ki tudja szolgálni.

(2) A Kb-Tu területén vendéglátó, szolgáltató, oktatási, szórakoztató és szállás funkció helyezhető el.

## **IV. Fejezet**

### **Környezeti feltételek**

#### **31. A levegő védelme**

#### **52.§**

(1) Levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag sérülékeny terület:

- a) Duna-Ipoly Nemzeti Park területe
- b) ex lege védett források, barlangok
- c) erdők, kivéve elsődleges rendeltetésük szerint védelmi célokat szolgáló erdők közül a településvédelmi erdők, valamint az új létesítmények védelmi övezetében létrehozott erdősávok és
- d) a történelmi borvidék szőlőterületei.

(2) Új, nagy létszámú állattartó telep a belterület határától számított 500 m távolságon belül nem létesíthető.

#### **32. A felszíni- és felszín alatti vizek védelme**

#### **53.§**

A talajvíz, a rétegvizek és a talaj védelme érdekében szennyvíz még átmenetileg sem szikkasztható.

#### **54.§**

(1) A vízfolyások környezetében nem folytathatók olyan tevékenységek, melyek veszélyeztetik a felszíni vizek, továbbá a talaj- és a talajvizek állapotát, és talaj vagy talajvízszennyezést okozhatnak.

(2) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vízparti sávban a természetközeli nádas, ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.

(3) A vízfolyásokat, állóvizeket kísérő erdő-, gyepterületek és nádasok megtartása kötelező, más művelési ágba nem sorolhatók.

(4) A felszíni vízfolyások mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációt, a természetes élőhelyek védelmét a tervezés és kivitelezés során biztosítani kell. A rendezéssel megbontott árkok rézsűjét biológiai védelemmel kell ellátni.

(5) A vízmedrek feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, tevékenység nem folytatható.

### **33. A talaj védelme**

#### **55.§**

(1) Talajszennyezés veszélyével járó tevékenységek a szennyezést kizáró (a tevékenységtől függően víz-, szénhidrogén-, stb. záró) aljzaton végezhető. Mezőgazdasági területen trágya, trágyalé kizárólag zárt tárolóban gyűjthető.

(2) A fejlesztési területek kialakítását úgy kell megvalósítani, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa. A művelés alóli kivonásokat a beépítés ütemének megfelelően kell végrehajtani, a művelés alóli kivonásig az eredeti művelési ágnak megfelelő területhasznosítást kell folytatni.

(3) Épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a humuszos termőréteg védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell. A humuszos termőréteget lehetőség szerint a beruházással érintett területen kell elhelyezni. Az építési munkák során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások a termőföld minőségében kárt ne okozzanak, szennyező anyag a talajba ne kerülhessen.

#### **56.§**

(1) A 12% feletti lejtős területeken az erózió megakadályozása érdekében az állandó növényborítás fenntartását biztosítani kell. A területeken ültetvények telepítése, művelése során eróziót akadályozó talajmegtartás, vetés- és ültetvényszerkezet kötelező. A meglévő ültetvények erózióvédelméről gondoskodni kell.

(2) A 17 %-nál meredekebb lejtésű területeken az erdő művelési ág nem változtatható meg, kivéve, ha borvidék szőlőkataszter szerinti I. osztályú területén fekszik. Ez esetben a művelési ág szőlőre változtatható.

### **34. Hulladékelhelyezés**

#### **57.§**

(1) Lakó- és településközpont területen veszélyes hulladékot eredményező tevékenységek kizárólag a lakosság alapfokú ellátását szolgáló tevékenységek folytatása esetén megengedett (pl.: fotólabor, gyógyszertár, fogorvos, javítószolgáltatások stb.). Veszélyes hulladékokat eredményező tevékenységek üdülőterületen, rekreációs célú különleges területeken nem folytathatók.

(2) A település közigazgatási területén kívül keletkezett veszélyes hulladékok a közigazgatási területen nem tárolhatók és nem dolgozhatók fel.

### **35. Egyéb környezetvédelmi előírások**

#### **58.§**

A telepengedély alapján gyakorolható tevékenységek - kivéve a környezetét nem zavaró hatású kézműipari tevékenységeket - kizárólag a gazdasági területeken folytathatók.

### **36. Tájkép- és településkép-védelem**

#### **59.§**

A kiemelt jelentőségű települési tájképvédelmi területen új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.

## **V. Fejezet**

### **Záró rendelkezések**

#### **60.§**

(1)Hatályát veszti Kesztölc község Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 6/2010. (VII.19.) önkormányzati rendelete.

(2)A rendelet más helyi rendeletben kötelezően alkalmazandó rövidítése: HÉSZ.

#### **61. §**

Ez a rendelet 2022. január 1-én lép hatályba.

Farkas Krisztina  
polgármester

Szántó Erika  
jegyző



1. melléklet a 7/2021. (XI. 24.) önkormányzati rendelethez

**Beépítésre szánt területek**

	A	B			C			D		
	építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			épületek elhelyezésére vonatkozó előírások			épületre vonatkozó előírások		
		Legkisebb telek-				legkisebb		legnagyobb		
		Terület (m <sup>2</sup> )	Szélesség (m)	Mélység (m)	Építési mód	Előkert (m)	Zöld-felület%	Beépítettség %	Épület magasság (m)	szintterületi mutató
1.	Lke-1	700	16	30	O-SZ	5	60	30	K-6,5	0,5
2.	Lke-2	800	18	40	O	5	60	30	5,5	0,5
3.	Lke-3	1000	20	40	O	5	60	30	5,5	0,5
4.	Lke-4	4000	50	60	SZ	15	70	10	4,5	0,2
5.	Lf-H	K-400	12	25	K-O	O-I	K min 40%	K-max 30%	K-3,6	0,3
6.	Lf-K	K-700	14	40	O	O	60	K-30	5,0	0,4
7.	Lf-1	700	16	40	O	3,0	60	30	5,5	0,5
8.	Lf-2	1200	20	-	O-SZ	3,0	60	30	5,5	0,5
9.	Vt-1	K	K	K	SZ	5,0	60	25	K-5,0	0,3
10.	Vt-2	K-300	12	25	SZ-Z	O-I	25	40-K	K-4,7	0,8
11.	Üh-1	750	15	50	SZ	5,0	60	15	4,7	0,15
12.	Üh-2	K-400	15	25	O	5,0	50	20	5,0	0,3
13.	Üü	1000	25	50	SZ	5,0	60	20	6,5	0,4
14.	Gksz-1	K-2500	50	60	SZ	5,0	30	35	6,5	0,5
15.	Gksz-2	K-1ha	80	100	SZ	10	30	30	6,5	0,4
16.	Gksz-3	5000	50	60	SZ	10	30	40	6,5	1,0
17.	Gksz-4	1,5 ha	100	150	SZ	10	25	40	12,5	0,8
18.	Gksz-5	1,5 ha	100	150	SZ	10	20	40	12,5	0,8
19.	Gip-1	5000	50	60	SZ	10	30	40	8,0	0,6
20.	Gip-2	5000	-	-	SZ	-	25	50	11,0	1,5
21.	K-P	K	K	K	Z	0	0	40	K-3,5	1
22.	K-L	1,0 ha	80	100	SZ	10	70	10	6,5	0,15
23.	K-Sp	3000	30	70	SZ	10	60	15	6,5	0,2
24.	K-Tu-1	5000	25	50	SZ	5,0	50	20	5,0	0,3
25.	K-Tu-2	2,0 ha	-	-	SZ	-	60	15	6,5	0,2
26.	K-R	K	K	K	SZ	10	40	30	6,0	0,6
27.	K-Közl.	5000	50	80	SZ	10	20	30	10,5	1,0

## Beépítésre nem szánt területek

	A	B		C		D
	övezeti jel	telek beépíthetőségére vonatkozó előírások		épületek elhelyezésére vonatkozó előírások		épületekre vonatkozó előírások
		beépíthető telek min. nagysága (m <sup>2</sup> )	beépíthető telek legkisebb telekszélessége (m)	beépítés módja	beépítettség max. mértéke (%)	max. épületmagasság (m)
28.	Eg	-	-	SZ	0,5	-
29.	Ek	-	-	SZ	5	3,5
30.	Mk-1	1000	10	SZ	3	5,0
31.	Mk-2	720	10	SZ	3	5,0
32.	Mk-3	2000 (L:6.000) <sup>1</sup>	10 (L:50)	SZ	3	5,0
33.	Má-1	10 000 (1 ha)	50	SZ	3	6,0 (G)
34.	Má-2	100 000 (10ha)	100	SZ	3	6,0 (G)
35.	Má-3	6000	30	SZ	3/ 1,5 (L)	6,0 (G)/ 5 (L)
36.	Mko	100.000 (10 ha)	100	SZ	1	5,0 (G)
37.	Kb-Re	K	50	SZ	2	5,0
38.	Kb-H	K			2	3,5
39.	Kb-K	1500	50	70	2	6,0
40.	Kb-En	5000		SZ	10	
41.	Kb-Tu	5000		SZ	10	5,0

SZ: szabadonálló

O: oldalhatáron álló

I: igazodó

K: kialakult

Z: zárt sorú

G: gazdasági épület

O-SZ: ha a telekszélesség eléri a 20 métert, lehet szabadonálló is a beépítés

L: lakóépület

<sup>1</sup> L: lakóépület építése esetén érvényes értékek