

Kistolmács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2025. (XI. 27.) önkormányzati rendelete

a Helyi építési szabályzatról

[1] Kistolmács Község Önkormányzata Képviselő-testülete az építés helyi rendjének biztosítása érdekében az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telekhez fűződő sajátos helyi követelmények, jogok és kötelezettségek, valamint a település jellegzetes és értékes arculatának megóvása, kialakítása, az épített és a természeti környezet egységes védelme, egyben az építési beruházások gyors és sikeres megvalósítása érdekében alkotja meg helyi építési szabályzatát.

[2] Kistolmács Község Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében felsorolt véleményezők és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet

ÉPÍTÉSI, TELEKALKÍTÁSI KÖVETELMÉNYEK

1. Az épített környezet alakítására vonatkozó általános előírások

1. §

A rendelet hatálya alá tartozó területen telekalakítási és építési tevékenységet folytatni – a vonatkozó külön jogszabályok mellett – e rendelet előírásainak megfelelően és e rendelet 1. mellékletét képező Szabályozási tervben foglaltak szerint lehet.

2. §

(1) Az épített környezet alakítására vonatkozó építési szabályokat - a jelen fejezetben megállapított eltérések figyelembe vételével - az egyes építési övezetek vagy övezetek előírásai állapítják meg.

(2) Meglévő épület építési határvonalon kívülre eső része felújítható, korszerűsíthető.

(3) Amennyiben a telek meglévő beépítettsége meghaladja a rá vonatkozó övezetben megállapított legnagyobb beépítettséget, az épület(ek) megtartható(k), a meglévő épület(ek)en építési tevékenység végezhető, de a beépítettség tovább nem növelhető.

(4) Az egyes építési övezetekben vagy övezetekben megállapított elő-, oldal- és hátsókert méretnél kisebb kialakult elő-, oldal- vagy hátsókert méret fenntartható, de tovább nem csökkenthető.

(5) Saroktelek esetén a beépíthetőség az övezeti előírás legfeljebb 1,5-szerese lehet, de - a 4. § (3) bekezdés b) pontja kivételével - ezzel együtt sem haladhatja meg az adott építési övezetre vagy

övezetre a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben (továbbiakban: TÉKA) megengedett legnagyobb beépítettségi mértéket.

(6) Oldalhatáron álló beépítési módnál új épület az építési helyen belül szabadon, de az oldalhatártól legalább 30 cm távolságra helyezhető el. Meglévő épület a kialakult homlokzati síkban bővíthető.

- a) Az oldalhatár az északi vagy a keleti (és az ezekhez legközelebb álló tájolás is) telekhatár. Kialakult állapotban ettől eltérő és tömbön belül váltakozó is lehet, ami fenntartható a telepítési távolságra vonatkozó szabályok betartása mellett.
- b) A kialakult állapotot a főépület elhelyezése határozza meg. Ennek hiányában az az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett meglévő melléképület.

(7) Önálló terepszint alatti építmény minden építési övezetben és övezetben csak építési helyen belül helyezhető el.

(8) Műtárgy és melléképítmény a TÉKA vonatkozó előírásai szerint helyezhető el.

(9) Meglévő nyúlványos telek

- a) ha még nem beépített: a rá vonatkozó övezeti előírások betartásával beépíthető, a telek előkertje a „nyél” felől értendő, a teleknyúlvány nem tartozik bele az előkert méretébe;
- b) ha már beépített: a meglévő építmény felújítható, és a vonatkozó építési övezeti előírások betartásával bővíthető, illetve elbontás után új építmény építhető.

(10) A telek határain és a telek területén belül kerítés létesíthető. Telekhatáron kerítést – a településképi követelmények alkalmazása mellett, a TÉKA-ban meghatározottak betartásával – a következők szerint kell kialakítani és fenntartani:

- a) Építési telek esetében a telek homlokvonalán vagy attól beljebb, valamint a közös telekhatáron.
- b) Telek esetében a külterületi út tengelyétől mért legalább 4 méter távolságban, vagy az illetékes közútkezelő által megállapított távolságban, valamint a közös telekhatáron.
- c) A kerítés teljes magassága a végleges, legalacsonyabb terepszinttől mérve legfeljebb 2,0 méter magas lehet.

3. §

(1) Falusias és kertvárosias lakó építési övezetek telkein az állattartó építmények elhelyezésének feltételei – a közegészségügyi és az állategészségügyi, továbbá a környezetvédelmi követelmények figyelembevételével:

- a) Kis testű (10 kg alatti) haszonállat tartására szolgáló építményeket, továbbá azok kifutóját, trágya vagy trágyalé tárolóját:
 - aa) 50 db állatig lakóépülettől, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől, ásott vagy fűrt kúttól legalább 10 méter, közterülettől legalább 20 méter,
 - ab) 100 db állatig lakóépülettől, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől, ásott vagy fűrt kúttól legalább 50 méter, közterülettől legalább 70 méter,
 - ac) 100 db állat felett lakóépülettől, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől, ásott vagy fűrt kúttól legalább 100 méter, közterülettől legalább 120 méter távolságra lehet elhelyezni.
- b) Az a) pontban nem nevesített állat – a kedvtelésből tartott állat kivételével - tartására szolgáló építményeket, továbbá azok kifutóját, trágya vagy trágyalé tárolóját:
 - ba) 10 db állatig lakóépülettől, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől, ásott vagy fűrt kúttól legalább 30 méter, közterülettől legalább 50 méter,
 - bb) 50 db állatig lakóépülettől, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől, ásott, fűrt kúttól legalább 50 méter, közterülettől legalább 70 méter,

bc) 50 db állat felett lakóépülettől, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől, ásott vagy fűrt kúttól legalább 100 méter, közterülettől legalább 120 m.

(2) A kedvtelésből tartott állatok számára szolgáló állattartó építmény bármelyik építési övezetben és övezetben elhelyezhető azzal a feltétellel, hogy azok kifutója a telken szabadon elhelyezhető, de a közterület(ek)től legalább 5 méter távolságot kell tartani.

(3) Oldalhatáron álló kifutó szomszéd felé zártan alakítható ki.

2. A telekalakítás előírásai

4. §

(1) Nyúlványos telek kialakítása csak akkor lehetséges, amennyiben másként sem közterületről, sem magánútról nem lenne a kialakítandó telek megközelíthető.

(2) Magánút, vagy saját használatú út számára alakítandó telek legalább a következő szélességű legyen:

- a) egy telket feltáró: 4 m;
- b) kettő-négy telket feltáró: 6 m;
- c) öt-hét telket feltáró: 8 m;
- d) e fölötti telekcsoport esetén 12 m.
- e) Tíznel több telek magán- vagy saját használatú úttal nem, csak közúttal tárható fel.
- f) Az a) – e) pontokban megállapított méreteket a telkek továbbosztása esetén is be kell tartani.

(3) Amennyiben telekalakításra valamely közterület rendezése, -alakítása, vízkárelhárítási-, csapadékvíz-elvezetési építmény, közmű és út megvalósítása céljából kerül sor, a telekalakítás akkor is lehetséges, ha a visszamaradó telkek valamelyike a telekalakítást követően már nem lesz a rá vonatkozó övezeti előírásoknak megfeleltethető méretű.

- a) Az így keletkező visszamaradó tel(k)ek az övezet többi előírásainak betartása mellett beépíthető(k).
- b) Már beépített telek esetében, amennyiben a telekalakítást követően a telek beépítettsége meghaladná az övezeti előírásokban megállapított legnagyobb beépítettség mértékét, a 2. § (3) bekezdésben meghatározottak szerint lehet építési tevékenységet folytatni.

3. Járművek elhelyezésére vonatkozó előírások

5. §

A járművek elhelyezésére vonatkozó szabályokat a TÉKA állapítja meg.

4. Környezet- és tájvédelemmel kapcsolatos rendelkezések

6. §

(1) Környezetterhelési határértékek: az egyes építési övezetekre és övezetekre a vonatkozó hatályos külön jogszabályokban meghatározott emissziós és imissziós határértékek érvényesek.

(2) Előnyben kell részesíteni a hulladékszegény technológiák alkalmazását és a kevésbé vízigényes tevékenységeket. Hulladék elhelyezése csak az arra kijelölt helyen megengedett.

- (3) Közlekedési útvonalak melletti telken vagy építési telken megfelelő telepítési távolság megtartásával, az épületek védett homlokzatainak megfelelő tájolásával, illetve műszaki intézkedésekkel kell biztosítani az előírt zajterhelési határértékek teljesülését.
- (4) Az építmény terepszint alatti és feletti helyiségeit úgy kell kialakítani, hogy a használatukkal összefüggésben keletkező folyékony települési és veszélyes hulladék a talajba ne kerülhessen.
- (5) Az élő- és talajvizek sem közvetve, sem közvetlenül nem szennyezhetők.
- (6) A vízfolyások minőségét fokozottan védeni kell.
- (7) A csatornázatlan területeken szigorúan ellenőrzött kivitelezett – zárt, vízzáró szennyvíztározó létesíthető. A zárt szennyvíztározóból az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt szennyvízleürítő helyre kell szállítani.
- (8) A kiépült szennyvízcsatorna-hálózatra azt az építményt, melynek a használata során szennyvíz keletkezésével lehet számolni, az építmény tényleges használatba vételéig kötelező rákötni.
- (9) A telek területére jutó csapadékvíz befogadója lehet a települési csapadékvíz elvezető hálózat, valamint a telek szikkasztásra alkalmas talaja is. Törekedni kell a csapadékvíz összegyűjtésére és saját telken belül történő hasznosítására.

7. §

- (1) Tájképvédelmi terület jellel lehatárolt területen a területrendezési követelmények alkalmazását szabályozó magasabb szintű jogszabályok előírásait és a településképi követelményeket is alkalmazni kell.
- (2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosója, valamint a kiváló termőhelyi adottságú szántók által fedett területen az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.
- (3) A vízbázis hidrogeológiai „B” védőövezet területén belül a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló kormányrendeletben megállapított feltételekkel lehet építési tevékenységet végezni.

5. Védelmi rendelkezések

8. §

- (1) A község közigazgatási területén található, biztonsági övezettel rendelkező építmények esetében a biztonsági övezet mértékét a külön jogszabályok meghatározásai alapján kell figyelembe venni. A biztonsági övezeten belül végzendő minden építési tevékenység kizárólag a vonatkozó külön jogszabályok előírásai szerint lehetséges.
- (2) Kistolmács község katasztrófavédelmi besorolása magasabb szintű jogszabály megállapítása alapján: III. A katasztrófavédelmi besorolás alapján a külön jogszabály szerinti védelmi intézkedéseket kell megtenni.
- (3) Földmunkával járó beruházások esetében a régészeti értékek megmentése érdekében a vonatkozó külön jogszabályok szerint kell eljárni.

(4) A szabályozási terven ábrázolt felszíni víz parti sávja a partéltől számított 3 méter szélességben értendő.

(5) A vízminőség-védelmi területen belül

- a) bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával lehetséges, és
- b) a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló magasabb szintű jogszabály előírásait érvényesíteni kell.

6. A beépítésre szánt építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályai

9. §

(1) Az egyes építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályait – jelen fejezet mellett - a 2. melléklet tartalmazza.

(2) Az egyes sajátos jogintézmények területi hatályát a 3. melléklet tartalmazza.

10. §

(1) Az **Lf-1** jelű falusias lakó építési övezet a község történelmileg kialakult és jellemzően már beépített falusias beépítésű telkeit foglalja magába, ahol különböző alakú és méretű teleknagyság jellemző.

(2) Az övezetben elhelyezhető rendeltetések:

- a) az övezet főrendeltetése: lakó. Az övezetben minden megkezdett 600 m² telekterületenként lehet elhelyezni egy lakó rendeltetést. Egy telken összesen legfeljebb 2 lakó rendeltetés létesíthető egy épületben vagy különálló épületben.
- b) önállóan vagy vegyesen elhelyezhető egyéb rendeltetések:
 - ba) mező- és erdőgazdasági, valamint a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági, és raktár;
 - bb) a helyi lakosság ellátását szolgáló szolgáltató és legfeljebb 400 m² bruttó alapterületű kereskedelmi - ide nem értve az épületen kívüli építőanyag-kereskedelmet, ami nem megengedett;
 - bc) vendéglátó;
 - bd) diák- és munkásszállás kivételével legfeljebb összesen 10 egységet tartalmazó szállás jellegű egy épületben vagy különálló épületekben;
 - be) igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, sport és
 - bf) melléképület.
- c) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény, kerti építmény, pergola, háztartási célú kemence, húsfüstölő, zöldségverem, állatkifutó, trágyatároló, komposztálásra szolgáló tároló, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(3) Az övezetben a mező- és erdőgazdálkodási építményeket a telek utcafronti határától legalább 20,0 méter távolságban szabad elhelyezni.

(4) Az övezetben az építési hely határa:

- a) előkert: új beépítés esetén: 5 méter; meglévő beépítés esetén:

- aa) amennyiben az épület utcai homlokzati síkja és a telek homlokvonala között kevesebb, mint 5 méter a távolság, akkor a kialakított távolsággal megegyező;
- ab) amennyiben az épület utcai homlokzati síkja és a telek homlokvonala között nagyobb, mint 5 méter a távolság, akkor 5 méter;
- b) Előkert: 5,0 méter;
- c) hátsókert: 6,0 méter.

11. §

(1) Az **Lf-2** jelű falusias lakó építési övezet a község újonnan beépítésre kijelölt telkeit foglalja magába, ahol közel szabályos alakú és azonos méretű teleknagyság jellemző.

(2) Az övezetben elhelyezhető rendeltetések:

- a) az övezet főrendeltetése: lakó és szállás jellegű. Az övezetben minden megkezdett 500 m² telekterületenként egy lakó, és 300 m² telekterületenként egy szállás rendeltetést lehet elhelyezni. Egy telken összesen legfeljebb 2 lakó vagy 20 szállás rendeltetés létesíthető egy épületben vagy különálló épületben.
- b) önállóan vagy vegyesen elhelyezhető egyéb rendeltetések:
 - ba) mező- és erdőgazdasági, valamint a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági és raktár;
 - bb) a helyi lakosság ellátását szolgáló szolgáltató és legfeljebb 400 m² bruttó alapterületű kereskedelmi - ide nem értve az épületen kívüli építőanyag-kereskedelmet, ami nem megengedett;
 - bc) vendéglátó, igazgatási, iroda hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, sport és
 - bd) melléképület.
- c) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény, kerti építmény, pergola, háztartási célú kemence, hűsfüstölő, zöldségverem, állatkifutó, trágyatároló, komposztálásra szolgáló tároló, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(3) Az övezetben a mező- és erdőgazdálkodási építményeket a telek utcafronti határától legalább 20,0 méter távolságban szabad elhelyezni.

(4) Az övezetben az építési hely határa:

- a) előkert: 5,0 méter;
- b) Előkert: 5,0 méter;
- c) hátsókert: 6,0 méter.

12. §

(1) Az **Lke** jelű kertvárosias lakó építési övezet a község aprótelkes, üdülési és lakó célú telkeit vegyesen tartalmazó területe.

(2) Az övezetben elhelyezhető rendeltetések:

- a) az övezet főrendeltetése: lakó és szállás jellegű. Egy telken összesen legfeljebb 1 lakó + 1 szállás, 2 lakó vagy 2 szállás rendeltetés létesíthető egy épületben vagy különálló épületben.
- b) önállóan vagy vegyesen elhelyezhető egyéb rendeltetések:

- ba)* a helyi lakosság ellátását szolgáló szolgáltató, vendéglátó és legfeljebb bruttó 400 m² alapterületű kereskedelmi - ide nem értve az épületen kívüli építőanyag-kereskedelmet, ami nem megengedett;
- bb)* iroda, hitéleti, sport;
- bc)* nem zavaró hatású, zajjal, porral, légszennyezéssel nem járó gazdasági és
- bd)* legfeljebb telkenként 2 melléképület.
- c)* A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény, kerti építmény, pergola, háztartási célú kemence, húsfüstölő, zöldségverem, komposztálásra szolgáló tároló, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(3) Az övezetben az építési hely határa:

- a)* előkert: 4,0 méter;
- b)* oldalkert: 4,0 méter;
- c)* hátsókert: 4,0 méter.

13. §

(1) A **Gksz** jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet környezetére jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények és melléképület elhelyezésére szolgál.

(2) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény, kerti építmény, pergola, komposztálásra szolgáló tároló, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, szolgáltató automata.

(3) Az övezetben az építési hely határa:

- a)* előkert: 0,0 méter;
- b)* oldalkert: 4,5 méter;
- c)* hátsókert: 6,0 méter.

14. §

(1) A **Gá** jelű általános gazdasági építési övezet környezetére jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági, védőtávolságot nem igénylő ipari, kereskedelmi, szolgáltató, raktár és iroda rendeltetésű építmények és melléképület elhelyezésére szolgál. Az egyes rendeltetések önálló épületben vagy egy épületben vegyesen is elhelyezhetők.

- a)* A gazdasági rendeltetésű épületen belül egy szolgálati lakás alakítható ki.
- b)* A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény, kerti építmény, pergola, komposztálásra szolgáló tároló, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, szolgáltató automata.

(2) Az övezetben az építési hely határa:

- a)* előkert: 2,0 méter;
- b)* oldalkert: 10,0 méter;
- c)* hátsókert: 6,0 méter.

(3) Az övezet telkén ábrázolt beültetési kötelezettség területén belül épület nem építhető (lásd még: 4. melléklet). A beültetést háromszintű növényzettel kell megvalósítani.

15. §

(1) A **Gipe** jelű egyéb ipari gazdasági építési övezet környezetre jelenetős kedvezőtlen hatást nem gyakorló ipari tevékenységi célú építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben elhelyezhető rendeltetések:

- a) Ipari, iroda, kereskedelmi, raktár, továbbá kutatás-fejlesztés, energiaszolgáltatás, megújuló energiaforrás műtárgyai és melléképület. Lakó rendeltetés kizárólag a gazdasági tevékenységi célú épületen belül alakítható ki, egy szolgálati lakásként.
- b) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény, kerti építmény, pergola, komposztálásra szolgáló tároló, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, szolgáltató automata.

(3) Az övezetben az építési hely határa:

- a) előkert: 10,0 méter;
- b) □dalkert: 3,0 méter;
- c) hátsókert: 10,0 méter.

(4) Az övezet telkén ábrázolt beültetési kötelezettség területén belül épület nem építhető, a telek gyalogos és gépjárművel történő megközelítése céljából igénybe vehető (lásd még: 4. melléklet). A beültetést háromszintű növényzettel kell megvalósítani.

16. §

(1) Az **Üü** jelű üdülőházas üdülő építési övezet a községben a turisztikai kínálat bővítése érdekében kijelölt övezet.

(2) Az övezetben elhelyezhető rendeltetések:

- a) Az övezet főrendeltetése: üdülő. Üdülő rendeltetésből egy telken legfeljebb 4 egység alakítható ki egy épületben vagy különálló épületekben. Minden üdülőegységhez legalább 300 m² telekterület kell, hogy tartozzon.
- b) Az övezetben elhelyezhető további rendeltetések akár önállóan vagy vegyesen: kemping, az üdülőterületet kiszolgáló iroda, legfeljebb 400 m² bruttó alapterületű kereskedelmi, továbbá szolgáltató, vendéglátó, kulturális, közösségi szórakoztató, hitéleti, sport és melléképület.
- c) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, kerti építmény, pergola, komposztálásra szolgáló tároló, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(3) Az övezetben az építési hely határa:

- a) előkert: 5,0 méter;
- b) □dalkert: 2,5 méter;
- c) hátsókert: 10,0 méter.

17. §

(1) A **K-Kf** jelű különleges kutatás-fejlesztés, megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló különleges építési övezet elsősorban megújuló energiát hasznosító építmények elhelyezésére szolgál. Az övezetben a következő rendeltetések helyezhetők el:

- a) A területet használatát szolgáló gazdasági, településüzemeltetési, raktár és melléképület.

- b) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(2) Az övezetben az építési hely határa:

- a) előkert: 2,0 méter;
b) □dalkert: 4,0 méter;
c) hátsókert: 6,0 méter.

7. A beépítésre nem szánt övezetek telekalakítási és beépítési szabályai

18. §

Az egyes övezetek telekalakítási és beépítési szabályait – jelen fejezet mellett - a 2. melléklet tartalmazza.

19. §

(1) A **KÖu** jelű közúti közlekedési övezet a község közúti közlekedési célt szolgáló telkeit foglalja magába (pl.: utak, terek, járdák, gyalog- és kerékpárutak, parkolók) és a közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben a következő rendeltetések helyezhetők el:

- a) A közlekedést kiszolgáló, hitéleti.
b) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, szolgáltató automata.

(3) Az övezetben az építési hely határa:

- a) előkert: 0,0 méter;
b) □dalkert: 0,0 méter;
c) hátsókert: 0,0 méter.

(4) Az övezetben a műtárgyakat, közvilágítást, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést és az utak beláthatóságát ne korlátozzák vagy akadályozzák.

(5) Az újonnan kialakítandó közúti közlekedési terület szélességi mérete a Szabályozási terven jelölt, aminél kisebb nem lehet.

20. §

(1) A **KÖe** jelű egyéb közlekedési övezet a község kötöttpályás közlekedési célt szolgáló telkeit foglalja magába és a vasúti közlekedéssel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben elhelyezhető rendeltetések: iroda, a közlekedési eszközöket használók ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató.

(3) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény, kerti építmény, pergola, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, szolgáltató automata.

(4) Az övezetben az építési hely határa:

- a) előkert: 0,0 méter;
- b) oldalkert: 0,0 méter;
- c) hátsókert: 0,0 méter.

21. §

A **Közm** jelű közműelhelyezési övezet közmű műtárgyak elhelyezésére szolgál. Más építmény az övezetben nem építhető.

22. §

(1) A **Zkp** jelű közpark övezet a község közparkjait foglalja magába. Az övezetben a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmények, vendéglátó és kulturális rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(2) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény, kerti építmény, pergola, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, szolgáltató automata.

(3) Az övezetben az építési hely határa:

- a) előkert: 3,0 méter;
- b) oldalkert: 2,0 méter;
- c) hátsókert: 0,0 méter.

23. §

Az **Ev** jelű védelmi erdő övezet a községben a védelmi célú erdőket foglalja magába, ahol épületek vagy melléképítmények nem helyezhetők el.

24. §

(1) Az **Ee** jelű egyéb erdő övezet jellemzően az erdő- és vadgazdálkodási célú gazdasági rendeltetésű erdőket foglalja magába.

(2) Az övezetben az alábbi rendeltetésű épületek helyezhetők el:

- a) Erdő- és vadgazdálkodási célú gazdasági, hitéleti, irodai, vadászati tevékenységgel összefüggő szállás jellegű, vendéglátó és melléképület.
- b) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, kerti építmény, pergola, háztartási célú kemence, húsfüstölő, zöldségverem, állatkifutó, trágyatároló, komposztálásra szolgáló tároló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

(3) Az övezetben az építési hely határa:

- a) előkert: 20,0 méter;
- b) oldalkert: 10,0 méter;
- c) hátsókert: 10,0 méter.

25. §

(1) Az **Er** jelű rekreációs erdő övezet a községben az erdő- és vadgazdálkodáshoz, vadászathoz kapcsolódó pihenést, szabadidős tevékenységek végzését szolgálja.

(2) Az övezetben az alábbi rendeltetésű épületek helyezhetők el:

- a) Erdő- és vadgazdálkodási célú rekreációs, vendéglátó, sport, kulturális, hitéleti. és mellék
- b) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, kerti építmény, pergola, háztartási célú kemence, húsfüstölő, zöldségverem, állatkifutó, trágyatároló, komposztálásra szolgáló tároló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

26. §

(1) Az **Mk** jelű kertes mezőgazdasági övezet a községben a kiskertes, jellemzően szőlő-, zöldség- vagy gyümölcsstermesztésre, feldolgozásra, tárolásra, árusításra szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben az alábbi rendeltetésű épületek helyezhetők el:

- a) 720-1500 m² közötti nagyságú telken családi méretű, mezőgazdasági tevékenységhez szükséges 1 db gazdasági épület vagy hitéleti;
- b) 1500 m²-t meghaladó nagyságú telken családi méretű, mezőgazdasági tevékenységhez szükséges gazdasági és raktár, mezőgazdasági tevékenységgel összefüggő szállás jellegű, saját termék értékesítésére szolgáló kereskedelmi és vendéglátó, továbbá hitéleti és pince. A rendeltetések önállóan vagy egy épületben vegyesen is elhelyezhetők.
- c) Telkenként 1 db, 1 lakó rendeltetést tartalmazó épület önállóan is elhelyezhető, amennyiben a telek területe meghaladja a 10.000 m²-t, és a lakóépület bruttó alapterülete nem haladja meg a bruttó 150 m²-t.
- d) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, kerti építmény, pergola, háztartási célú kemence, zöldségverem, komposztálásra szolgáló tároló.

(3) Az övezetben birtokközpont, kiegészítő központ és tanya nem létesíthető.

27. §

(1) Az **Má** jelű általános mezőgazdasági övezet a nagy táblás, alapvetően árutermelő célt szolgáló mezőgazdasági művelésű telkeket foglalja magába. Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés, növénytermesztés, állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényeit kielégítő építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben az alábbi rendeltetésű épületek helyezhetők el:

- a) Mezőgazdasági tevékenységhez szükséges gazdasági és raktár, mezőgazdasági tevékenységgel összefüggő szállás jellegű, saját termék értékesítésére szolgáló kereskedelmi és vendéglátó, továbbá hitéleti.
- b) Telkenként 1 db, 1 lakó rendeltetést tartalmazó épület önállóan is elhelyezhető, amennyiben a telek területe meghaladja a 20.000 m²-t, és a lakóépület bruttó alapterülete nem haladja meg a bruttó 150 m²-t.

(3) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, kerti építmény, pergola, háztartási célú kemence, húsfüstölő, zöldségverem, állatkifutó, trágyatároló, komposztálásra szolgáló tároló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

(4) Az övezetben a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben megállapított szabályok szerint birtokközpont és tanya kialakítható, kiegészítő központ nem alakítható ki.

28. §

(1) Az **Mt** jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági övezet jellemzően a természeti értéket képviselő telkeket foglalja magába.

(2) Az övezetben:

- a) a gyep (rét vagy legelő) művelési ágú telkeken csak a legeltető állattartáshoz kapcsolódó gazdasági rendeltetésű épületek helyezhetők el;
- b) gyümölcsös, kivett, szőlő, kert, fásított terület művelési ágú telkeken legfeljebb 1 db gazdasági épület helyezhető el az **Mk** jelű övezet építési paramétereinek megtartásával;
- c) szántó művelési ágú telken épület nem helyezhető el.
- d) Vegyes művelési ágú telkek esetében azon művelési ág szerint lehet építeni, ami a telek területéből a legnagyobb.
- e) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, kerti építmény, pergola, háztartási célú kemence, húsfüstölő, zöldségverem, állatkifutó, trágyatároló, komposztálásra szolgáló tároló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

(3) Az övezetben birtokközpont és kiegészítő központ nem alakítható ki, tanya létesíthető.

29. §

(1) A **V** jelű vízgazdálkodási övezet a községben a tavak és vízfolyások megőrzését, védelmét, továbbá a vízhez kötődő rekreációt szolgáló telkek tartoznak.

(2) Az övezetben elhelyezhető rendeltetések:

- a) vízfolyás, árok telkén épület nem helyezhető el.
- b) tó telkén sport, szállás jellegű, üdülő, vendéglátó.

30. §

(1) A **Kb-T** jelű különleges temető övezet a temető telkét foglalja magába.

- a) Az övezetben csak hitéleti rendeltetésű építmények helyezhetők el.
- b) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, kerti építmény, pergola, komposztálásra szolgáló tároló, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(2) Az övezetben az építési hely határa:

- a) előkert: 3,0 méter;
- b) oldalkert: 5,0 méter;
- c) hátsókert: 6,0 méter.

31. §

A **Kb-B** jelű nyersanyag kitermelést szolgáló különleges beépítésre nem szánt övezet telkein a meglévő ásványi nyersanyag kitermelés célját szolgáló épületek helyezhetők el.

32. §

(1) A **Kb-Tu** jelű különleges beépítésre nem szánt turisztikai övezet a meglévő turistaszálló területét foglalja magába.

- a) Az övezetben elhelyezhető rendeltetések: üdülő, szállás jellegű – diákszállás és munkásszállás kivételével -, vendéglátó, iroda, sport és melléképület.
 - b) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, kerti építmény, pergola, komposztálásra szolgáló tároló, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (2) Az övezetben az építési hely határa:
- a) előkert: 3,0 méter;
 - b) □dalkert: 5,0 méter;
 - c) hátsókert: 6,0 méter.

II. Fejezet TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

33. §

(1) E fejezet célja Kistolmács jellegzetes és értékes, illetve hagyományt őrző építészeti arculatának, szerkezetének és településképiének megóvása, kialakítása, az épített és természeti környezet egységes védelme.

(2) A rendelet 4. melléklete a település helyi védelem alatt álló építészeti örökségének jegyzéke, 5. melléklete a településképi szempontból meghatározó területek térképi lehatárolása.

34. §

Fogalommeghatározások: *cégtábla (címtábla, cégjelzés, cégfelirat, címfelirat)* a telken vagy az épületben székhellyel, telephellyel rendelkező szervezet, vállalkozás, költségvetési szerv, alapítvány, egyesület, egyéb társadalmi szerv azonosítását szolgáló, az épületen a homlokzat síkjában, kerítésen vagy ilyen céllal önállóan elhelyezett tábla, felirat vagy egyéb tárgy.

8. Helyi védelem keletkezése és megszüntetése, a védett értékek nyilvántartása

35. §

(1) Helyi emlék Kistolmács Község területén lévő minden olyan épület, épületrész, köztéri alkotás, növényzet, utcabútor és egyéb létesítmény, mely formája, kora vagy valamely hozzá fűződő történeti különlegesség által jelentős építészeti, képzőművészeti értéket képvisel, a településképi kedvező megjelenését befolyásolja, vagy a nemzeti illetve helyi hagyományok megőrzése szempontjából fontos.

(2) Helyi védelem alá helyezést vagy megszüntetést bármely természetes vagy jogi személy kezdeményezhet írásban Kistolmács Község Önkormányzatához vagy Polgármesteréhez intézett levélben a védelem alá helyezés vagy a védelem megszüntetés tárgyának egyértelmű megjelölésével és a kezdeményezés rövid indoklásával.

(3) Helyi védelem alá helyezés, valamint megszüntetés a védettség tárgyát képező objektum tulajdonosi kör előzetes tájékoztatásával történhet.

(4) A helyi védelem alá helyezési illetve törlési szándékot a döntést megelőzően 15 nappal az Önkormányzat honlapján közzéteszi.

(5) Helyi védelemmel kapcsolatos testületi döntés hatálya folyamatban lévő hatósági eljárásokra nem terjed ki.

(6) A védelemre vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

- a) a védett elem nyilvántartási számát, vagy a védendő érték megnevezését, területi javaslat esetén egyértelmű körülhatárolását,
- b) azonosító adatokat (utca, házszám, helyrajzi szám, épület-, vagy telekrész),
- c) a védelembe helyezés vagy megszüntetés indoklását,
- d) fotódokumentációt a védett vagy védendő értékről és környezetéről,
- e) értékvizsgálatot.

(7) A polgármester a védelemre vonatkozó kezdeményezést előkészíti döntésre a Képviselő-testület számára.

(8) A védelem megszűnik, ha

- a) a helyi védett érték helyrehozhatatlanul megsemmisül, vagy reális költségen helyre nem állíthatóan károsodott,
- b) a helyi védett érték országos védettséget kap vagy
- c) ha a Képviselő-testület a helyi védelmet megszünteti.

(9) A helyi védetté nyilvánításról, a védelem módosításáról, vagy megszüntetéséről az elrendelő határozat meghozatalát követő 15 napon belül értesíteni kell:

- a) az érintett ingatlan tulajdonosát(ait),
- b) a védetté nyilvánítás kezdeményezőjét.

(10) A helyi védettségre vonatkozó kérelmekről, módosításról vagy megszüntetésre irányuló javaslatokról a Képviselő-testület évente egy alkalommal dönt, kivéve rendkívüli esetben, ha a védendő érték műszaki állapota vagy egyéb, az érték megmaradását befolyásoló tényező ezt indokolja.

(11) A helyi védelem alá helyezés vagy megszüntetés tényének az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetéséről a település jegyzője gondoskodik. A bejegyzés elmaradása a védelem hatályát nem érinti.

(12) A helyi védett értékekről az önkormányzat nyilvántartást vezet, mely nyilvános.

9. Helyi védettséggel összefüggő korlátozások és kötelezettségek, támogatás

36. §

(1) A helyi védett építmények védelméről, jó karbantartásáról, állapotának megóvásáról a tulajdonos köteles gondoskodni. Az ingatlan használata, továbbá a környezetében végzett építési tevékenység nem veszélyeztetheti a védett érték fennmaradását és állapotát.

(2) Helyi egyedi védelem alatt álló épület korszerűsítése, átalakítása, bővítése részleges bontása esetén

- a) a védett érték nem sérülhet, megjelenése, eredeti karaktere nem változtatható meg;
- b) a védett érték ismert vagy kikövetkeztethető eredeti formája helyreállítandó;
- c) az ingatlan védett értéknek nem minősülő részeinek, valamint a bővítménynek illeszkednie kell a védett érték megjelenéséhez.

(3) Helyi védelem alatt álló építményt csak a helyi védettség megszüntetését követően lehet lebontani.

(4) A helyi védelemmel összefüggő, a tulajdonos számára a rendeltetésszerű használatához szükséges mértéket meghaladó költségekhez – amennyiben az önkormányzat költségvetése lehetővé teszi - az önkormányzat támogatást nyújt.

- a) A támogatás mértékét egyedileg állapítja meg az önkormányzat az adott építési tevékenységre vonatkozóan a tulajdonos által benyújtott kérelem alapján. A kérelemben részletesen ki kell mutatni a helyi védelem miatt keletkező többlet költséget.
- b) A támogatás mértéke nem lehet nagyobb a helyi védelem miatt keletkező többlet költség 50%-ánál. A támogatás visszatérítendő és vissza nem térítendő formában történhet.
- c) A támogatást elnyert tulajdonossal a Képviselő-testülettől átruházott hatáskörben a polgármester megállapodást köt. A megállapodás tartalmazza a megítélt pénzösszeg felhasználásának módját, határidejét, feltételeit, az ellenőrzés szabályait.

10. A településképi szempontból meghatározó területek megállapítása, településképi követelmények

37. §

(1) Településképi szempontból meghatározó területnek minősül az 5. mellékletben ábrázolt:

- a) temető terület,
- b) kertes családi házas terület,
- c) külterületi beépítésre nem szánt terület,
- d) rekreációs terület.

(2) A településképi szempontból meghatározó területen új építés és felújítás esetén sem alkalmazható hullámpala, műanyag hullámlemez tetőhéjazat illetve burkolat.

(3) A településképi szempontból meghatározó terület egyedi építészeti követelményei:

- a) Csak tetősíokban elhelyezett tetőtéri ablakok létesíthetők,
- b) Utcai homlokzatra klíma kültéri egység és parabola (tányér-) antenna nem helyezhető el.

38. §

Az egyes sajátos építmények, műtárgyak, hírközlési eszközök és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények:

- a) Épületre szerelt elektronikus hírközlési építmény és antenna az épület utcai homlokzatán nem, a közterületről látható többi homlokzatai esetében csak a párkány- illetve attikafal felső határvonala alatti részen helyezhető el. Elektronikus hírközlési építmény és antenna az épület homlokzatának díszített részét nem takarhatja.
- b) Hírközlési vezeték (kábel) épület utcai, illetve közterület felől látszó homlokzatain csak takart, rejtett módon helyezhető el.
- c) Új, települést vagy településrészt ellátó vezeték nélküli elektronikus hírközlési építmény csak külterület azon részén helyezhető el, ami a belterület határától legalább 500 m távolságban van, és elsősorban multifunkcionális kialakítással. Önálló szerkezetre is telepíthető kivételes esetben, amennyiben nem áll rendelkezésre erre alkalmas meglévő építmény.
- d) Új vezetékes hírközlési hálózatot a meglévő oszlopsorra vagy közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő vezetékes hálózatot terepszint alatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.
- e) Közterület zöldfelületén terepszint felett elhelyezett közmű-, energia-ellátási és hírközlési műtárgy, különösen vízmű-kút, tűzivíztároló, szennyvíz-átemelő, gáznyomás-csökkentő, transzformátorház – amennyiben egyéb műszaki jellegű akadály nem gátolja, örökzöld

élősövénnel körbekerítendő. Az élősövény telepítése a közmű-szolgáltató kötelessége, a növény-telepítés a közterület kezelővel egyeztetett módon történhet.

- f) Új elektromos és hírközlési bekötés a telekre csak földkábelrel történhet.

39. §

Cégekre, cégtáblákra vonatkozó követelmények:

- a) Az épületek homlokzatain elhelyezhető cégtáblákat úgy kell kialakítani, hogy azok szervesen illeszkedjenek a homlokzatok meglévő, vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival.
- b) Az építmények homlokzatán, kerítésén csak legfeljebb 2 m² méretű cégtábla helyezhető el úgy, hogy:
 - ba) megjelenésével, színezésével, méreteivel ne okozzon esztétikai és látványbeli zavart a településképből a közterületei felőli látványban, és
 - bb) a cégtábla vagy cégér nem adhat ki zajt, a kiadott mesterséges fény a közlekedőket nem zavarhatja, és
 - bc) új építmény építésénél, meglévő építmény átalakításánál, funkcióváltásánál, homlokzati felújításánál a cégtábla elhelyezését a homlokzattal együtt kell kialakítani. Utólagosan cégtábla a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve helyezhető el, alakítható ki.
- c) Ha cégtábla utólagos elhelyezésénél a b) pontban foglaltak nem biztosíthatóak, akkor az utólagos elhelyezés nem lehetséges.
- d) Tetőfelületre cégtábla nem helyezhető el.
- e) Épületek homlokzataira kerülő cégtábla, információs vagy más célú berendezés épületdíszítő tagozatot nem takarhat el.
- f) Közterületről látható épületek egy-egy homlokzatának 10%-ánál nagyobb felületén nem helyezhető el cégtábla, információs, vagy más célú berendezés.

11. Településkép érvényesítési eszközök

40. §

(1) Településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció (továbbiakban: szakmai konzultáció) kötelező:

- a) a településképi véleményezési eljáráshoz kötött építési ügyekben a tervezés kezdeti szakaszában;
- b) minden 100 m² beépített területet, vagy a terepszint felett 10 m magasságot meghaladó új épület, építmény tervezésének kezdeti szakaszában;
- c) meglévő épület tetséges homlokzatának megváltoztatása előtt;
- d) zártkerti területen minden új épület építése, illetve meglévő épület külső megjelenésének megváltoztatása esetén, amelynek homlokzata a közútról látható.

(2) A szakmai konzultációt az ügyfél kezdeményezi.

(3) A szakmai konzultációról készült emlékeztetőt az önkormányzati főépítész nyilvántartásba veszi.

41. §

(1) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni a magasabb szintű jogszabályok keretei között építési engedélyezési és egyszerű bejelentési eljárásokat megelőzően, amennyiben az építési tevékenységgel érintett építmény

- a) helyi védelem alatt áll vagy
- b) településképi szempontból meghatározó területen áll.

(2) A településképi véleményezési eljárás részletes szempontjai: a településképi vélemény kialakításánál a magasabb szintű jogszabályokban meghatározott szempontokat és jelen rendelet előírásait kell figyelembe venni.

42. §

Településképi bejelentési eljárás lefolytatása kötelező a magasabb szintű jogszabályok keretei között

- a) az építmények rendeltetésének megváltoztatása esetén,
- b) helyi védelem alatt álló ingatlanon tervezett, a védett érték megjelenését érintő építési tevékenység esetén,
- c) közterületre tervezett, a településképi megjelenését befolyásoló, 30 napnál huzamosabb időre szánt idényjellegű, valamint tartós jellegű építményekre irányuló építési tevékenység esetén,
- d) az építésügyi hatósági engedélyhez, egyszerű bejelentéshez, örökségvédelmi engedélyhez vagy örökségvédelmi bejelentéshez nem kötött, alább felsorolt építési tevékenységek megkezdését megelőzően:
 - da) Új épület építése, meglévő épület bővítése, ha az építési tevékenység elvégzése után annak mérete a 35 m² összes hasznos alapterületet és a 4,5 méteres gerincmagasságot, lapostető épület esetén a 3,5 méteres párkánymagasságot nem haladja meg.
 - db) Építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása, kivéve zárt sorú vagy ikres beépítésű épület esetén, ha e tevékenységek a csatlakozó épület alapozását vagy tartószerkezetét is érintik.
 - dc) Meglévő épület kizárólag külső alaprajzi méretet érintő, hasznos alapterületet nem növelő bővítése.
 - dd) Meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzathoz tartozó felület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása.
 - de) Új, 6,0 méter magasságot meg nem haladó, épített égéstermék-elvezető építése vagy az épített égéstermék-elvezető 6,0 méter magasságig történő bővítése.
 - df) Kizárólag az épület homlokzatához rögzített előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, elhelyezése.
 - dg) Magánhasználatú kerti víz-, fürdőmedence, kerti tó, kerti építmény építése kivéve, ha közterületről nem látható helyen kerül elhelyezésre.
 - dh) A telek természetes terepszintjének építési tevékenységgel összefüggő, végleges jellegű megváltoztatása.
 - di) Támfal építése, bővítése, amelynek mérete az építési tevékenységgel nem haladja meg a rendezett alsó terepszinttől számított 1,5 m magasságot.
 - dj) Kerítés, sövény, járda létesítése, építése, bővítése.
 - dk) Mobil illemhely, mobil mosdó, mobil zuhanyozó elhelyezése, árnyékszék, illemhely (kivéve csoportos illemhely) elhelyezése, építése, bővítése.
 - dl) Napelem, napkollektor, napelem inverter, hőszivattyú, szellőző-, klíma-, riasztóberendezés, villámhárító-berendezés, egyéb gépészeti berendezés, áru- és pénzautomata épületen vagy épületben való elhelyezése.
 - dm) Telken belüli közműpótló műtárgy építése, kivéve, ha közterületről nem látható helyen kerül elhelyezésre.
 - dn) Építési tevékenység végzéséhez szükséges, annak befejezését követően elbontandó állványzat és felvonulási építmény építése.

- do) Zöldfelület elhelyezés, területhasználat.
- e) A településképi bejelentésre kiadott döntés meghozatalánál a magasabb szintű jogszabályban meghatározottakon kívül az alábbi szempontokat kell figyelembe venni:
- ea) a vonatkozó építési szabályoknak való megfelelés,
 - eb) a kialakult település- illetve telek-szerkezethez való illeszkedés megfelelése,
 - ec) a környezet kialakult, illetve védendő építészeti valamint zöldfelületi adottságaihoz történő illeszkedés,
 - ed) a kialakult épületmagassági adottságokhoz történő illeszkedés.

43. §

(1) Településképi kötelezési eljárást folytat le a polgármester a magasabb szintű jogszabályok előírásainak megfelelően.

(2) A kötelezéssel egyidejűleg településképi-védelmi bírság is kiszabásra kerül.

(3) A településképi-védelmi bírságot Kistolmács Község Önkormányzata bírság megállapítását tartalmazó döntésében meghatározott bankszámlájára kell befizetni. A 200.000,- Ft összeget meghaladó bírság esetén legfeljebb 12 havi részletfizetési kedvezmény adható.

III. Fejezet Záró Rendelkezők

44. §

Hatályát veszti a Kistolmács Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2001. (II.7.) önkormányzati rendelet.

45. §

Hatályát veszti a településképi védelméről szóló 16/2017. (XII.29.) önkormányzati rendelet.

46. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő harmadik napon lép hatályba.


Dr. Hámori Nóra
jegyző




Birkás Zoltán
polgármester

Ez a rendelet 2025. november 27. napján kihirdetésre került.


Dr. Hámori Nóra
jegyző



1. melléklet a 11/2025. (XI. 27.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Szabályozási terv.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK TELEKALKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI

övezeti jel/kód	a telek						az épület		a telek közműell átási mértéke és módja
	beépítési módja	kialakítható legkisebb területe (m ²)	beépíthető legkisebb területe (m ²)	megengedett legnagyobb beépítettség		legkisebb zöldfelületi aránya (%)			
				terepszint felett (%)	terepszint t alatt (%)				
Lf-1	O	600	400	ha a teleknagyság: ≤2000 m ² : 30; >2000 m ² -≤5000 m ² : 25; >5000 m ² – ≤1 ha: 20; >1 ha: 15	15	40	5,0; szállás jellegű, mező- és erdőgazdasági, vagy közösségi célú épületek esetében: 7,5	9,0; szállás jellegű, mező- és erdőgazdasági, vagy közösségi célú épületek esetében: 10,0	T
Lf-2	O	900	600	ha a teleknagyság: ≤2000 m ² : 30; >2000 m ² -≤5000 m ² : 25; >5000 m ² – ≤1 ha: 20; >1 ha: 15	15	40	6,0; szállás jellegű, mező- és erdőgazdasági, vagy közösségi célú épületek esetében: 9,0	10,0; szállás jellegű, mező- és erdőgazdasági, vagy közösségi célú épületek esetében: 12,0	T
Lke	O	300	150	35	20	45	5,0	8,0	T
Gksz	O	500	-	60	-	20	5,0	8,0	T
Gá	SZ	3000	2000	60	60	25	9,0; technológiai és tartály jellegű tároló építmények	12,0; technológiai és tartály jellegű tároló	T

övezeti jel/kód	a telek						az épület		a telek közmuell átási mértéke és módja
	beépítési módja	kialakítható legkisebb területe (m ²)	beépíthet ő legkisebb területe (m ²)	megengedett legnagyobb beépítettsége		legkisebb zöldfelületi aránya (%)	párkánymagassága (m)	legmagasabb pontja (m)	
				terepszint felett (%)	terepszint t alatt (%)				
Gipe	SZ	2000	-	50	-	25	magassága nem korlátozott	építmények esetén nem korlátozott	T
Üü	SZ	2000	-	30	-	40	6,0	10,0	T
K-Kf	O	2000	-	20	-	40	4,0	5,0	T
KÖe	SZ	200	-	10	0	0	4,5	6,0	H
KÖu	SZ	300	-	10	-	0	4,5	6,0	T
Közm	SZ	100	-	közműellátás építménye	-	0	-	-	Kn
Zkp	SZ	500	-	3	-	70	4,5	6,0	H
Ev	-	2000	-	nem beépíthető	-	-	-	-	-
Ee	SZ	1000	-	0,5	-	90	6,0	10,0	Kn
Er	SZ	2000	-	5	-	90	6,0	9,0	H
Mk	SZ	720	720	10	10	80	5,5	9,0	Kn
Má	SZ	2000	1500	6; birtokközpont esetén: 40; tanya esetén: 30	10	b	4,5; birtokközpont esetén: 6,0; tanya esetén: 5,0	9,0	Kn
Mt	SZ	3000	3000	3	-	90	4,5	6,0	Kn

[illegible]

AZ EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK TERÜLETI HATÁLYA

	A	B	C	D	E
	Sajátos jogintézmény típusa	Elrendelő önkormányzati döntés száma	sajátos jogintézménnyel érintett telek helyrajzi száma vagy területének egyéb meghatározása	A sajátos jogintézmény időbeli hatálya	A sajátos jogintézményhez kapcsolódó helyi építési szabályzatban meghatározott követelmények hivatkozása
1.	Beültetési kötelezettség	.../...	250/6 (majd az abból újonnan kialakuló, lakóövezettel szomszédos tel(k)ek)	Elrendelő önkormányzati döntés hatályba lépését követő 1 év	14. § (3)
2.	Beültetési kötelezettség	.../...	136/8 (majd az abból újonnan kialakuló, lakóövezettel szomszédos tel(k)ek)	Elrendelő önkormányzati döntés hatályba lépését követő 1 év	15. § (4)
3.	Beültetési kötelezettség	.../...	136/7 (majd az abból újonnan kialakuló, lakóövezettel szomszédos tel(k)ek)	Elrendelő önkormányzati döntés hatályba lépését követő 1 év	15. § (4)

A település helyi védelem alatt álló építészeti örökségének jegyzéke

Szám:	Megnevezés:	Cím:	Hrsz.:
1.	Kisboldogasszony r.k. templom	Béke utca 248.	251
2.	Szt. család szobor	Béke utca 248.	251
3.	Lakóház	Fő u. 1.	247
4.	Szent Donát szobor	külterület zártkert	1149

5. melléklet a 11/2025. (XI. 27.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Településképi szempontból meghatározó területek.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

Általános indokolás

A helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) megalkotására a 2024. óta hatályba lépő új építésügyi jogszabályok teszik kötelezővé.

A Kistolmács Község Önkormányzatának rendelete, a HÉSZ az építés helyi rendjét a magasabb szintű jogszabályok keretei között a helyi szabályok megalkotásával biztosítja.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Helyi rendelet esetében is meg kell határozni a jogszabály célját, területi és személyi hatályát. Emellett rendelkezni kell a rendelet értelmezhetőségét, az egyes ingatlanokra vonatkozó lényeges megállapítást (pl. milyen övezetbe tartozik) biztosító szabályozási terv alkalmazásáról. A normaszöveg és a szabályozási terv csak együtt alkalmazható.

A 2. §-hoz

Az építési tevékenységek nem csak új építmények elhelyezésére vonatkozik, hanem a korábbi jogszabályok alapján kialakult meglévő állapot fenntartására, esetleges bővítésére, átalakítására. A meglévő állapot több esetben eltér a most hatályos építésügyi szabályok követelményeitől, ezért ezek jogszerűségét fenn kell tartani. Új beépítés esetén olyan általános szabályokat is meg lehet fogalmazni, amit egyszerre elegendő megállapítani, nem szükséges minden egyes övezetnél, ezért ezeket itt állapítjuk meg.

A 3. §-hoz

A helyi lakosság békés együttélésének egyik alapkérdése az állattartási szabályok betartása, ezért a magasabb szintű jogszabályok által adott lehetőséggel élve az állattartó épületek elhelyezésének szabályait, védőtávolságokkal megállapítjuk.

A 4. §-hoz

A telekalakítási eljárások során egyedi szabályokkal kívánjuk a használhatóságot biztosítani, így az utak szélességi paraméterei kerültek előírásra. A szabályzat által előírt telekparaméterek alóli mentességi körök kerülnek meghatározásra az életszerűség miatt. Ennek következtében a nem nagy területigényű közérdekű építmények telekalakítását segítjük, illetve a már beépített telkeken végrehajtott telekalakítás akkor is engedélyezhető, amennyiben kedvezőbb helyzet alakul míg, de a szabályozott paramétereket így sem képes teljesíteni a létrejövő állapot.

Az 5. §-hoz

A kötelező gépjármű elhelyezési szabályokat meg kell állapítani.

A 6. §-hoz

A legszükségesebb környezetvédelmi intézkedések a község környezeti védelmét szolgálják.

A 7. §-hoz

Az egyes természeti és táji értékeket tartalmazó területekre vonatkozóan meg kell állapítani, hogy mely szabályokat szükséges betartani.

A 8. §-hoz

Az egyes korlátozással és védelemmel terhelt területekre vonatkozóan szükséges megállapítani a betartandó szabályokat.

A 9. §-hoz

Utalni szükséges a rendelet mellékletében került a meghatározásra az övezetek telekalakítási és beépítési szabályaira.

A 10–17. §-hoz

Az egyes beépítésre szánt építési övezetekben az építés helyi rendjének megállapítása keretében az építési övezet célját, és az építési hely határát meg kell állapítani.

A 18. §-hoz

Utalni szükséges a rendelet mellékletében került a meghatározásra az övezetek telekalakítási és beépítési szabályaira.

A 19–32. §-hoz

Az egyes övezetekben az építés helyi rendjének megállapítása keretében az övezet célját, és az egyes sajátos követelményeket szükséges megállapítani.

A 33. §-hoz

A fejezet a 2024. október 1-től hatályba lépő szabályozás szerint a településképi követelmények helyi szabályozását is a HÉSZ rendelkezései közt kell szabályozni. A fejezet célja kerül meghatározásra a településképi védelme érdekében

A 34. §-hoz

A szakasz a szabályozás értelmezésének segítségére tartalmazza a fogalom meghatározásokat.

A 35. §-hoz

A településképi rendelkezések közt meg kell határozni a helyi védelem alatt álló építményeket, a helyi védelem körének szabályozását. Utalni kell a mellékletben található listára.

A 36. §-hoz

A helyi védelem körébe tartozó építmény tulajdonosi kötelezettségét szükséges meghatározni, továbbá a védett ingatlanok nyilvántartása, kötelezettségek és támogatások köre kerül szabályozásra.

A 37. §-hoz

A településképi szempontból meghatározó területeket kell meghatározni, illetve ezen területek megóvása érdekében egyedi építészeti követelményeket kell meghatározni. Utalni kell ezen területek mellékletben történő megjelenítésére.

A 38. §-hoz és a 39. §-hoz

Az egyes sajátos építmények, a közművek, ezek műtárgyaik és építményeik, továbbá a cégerek és céltáblák elhelyezésének szabályit is meg kell határozni a rendeletben.

A 40. §-hoz

A felsőbb jogszabályok előírásai szerint településképi-érvényesítő eszközöket kell alkalmazni. Az első a településképi-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció lefolytatásának kötelmének körét írja le.

A 41. §-hoz

A településképi-érvényesítő eszközök közül a rendelet a településképi véleményezési eljárás lefolytatás kötelmének eseteit részletezi.

A 42. §-hoz

A településkép-érvényesítő eszközök közül a rendelet a településképi bejelentési eljárás lefolytatás kötetlenségének eseteit részletezi.

A 43. §-hoz

A rendeletben meghatározott településképi követelmények teljesítése érdekében kötelezési jogkört kell megállapítani, továbbá a bírság megállapításához mérlegelési irányelveket határoz meg.

A 44–46. §-hoz

A záró rendelkezésekben a rendelet hatályba lépését és a most hatályos rendeletek hatályon kívül helyezéséről kell rendelkezni.

Az 1. melléklet

A rendelet elválaszthatatlan részét képező szabályozási terv besorolja az egyes ingatlanokat építési övezetbe vagy övezetbe, mellyel beazonosítható, hogy az egyes rendelkezések melyik telkekre vonatkoznak. Megállapítja a korlátozó tényezőket és a védelmi elemeket is.

A 2. melléklet

A normaszövegben megállapított, és a szabályozási terven feltüntetett egyes építési övezetekre és övezetekre meg kell határozni, hogy melyek a telekalakítás és beépítés szabályai.

A 3. melléklet

Meg kell jeleníteni az egyes sajátos jogintézmények területi hatályát táblázatos formában is.

A 4. melléklet

Meg kell határozni a helyi védelem alatt álló építményeket beazonosítható módon.

Az 5. melléklet

Térképen fel kell tüntetni a lehatárolt településképi szempontból meghatározó területeket a település közigazgatási területén.