



**VÁRGESZTES ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
14/2011. (XI. 29.) önkormányzati rendelete<sup>1</sup>**

**VÁRGESZTES HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL**

**/V-HÉSZ - 2011/**

/Készült a 2011. júniusban hatályos magasabb rendű jogszabályok figyelembe vételével, továbbá a tervmódosításokkal kapcsolatosan 2007-2011 között lefolytatott eljárásban a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott államigazgatási szervek és egyéb véleményezőik észrevételeinek, továbbá az Állami Főépítész záróvéleményének figyelembe vételével/

---

<sup>1</sup> A 61/2009.(II.14.) IRM rendeletben foglaltaknak megfelelően az építést meghatározó hatályos rendeletek átszerkesztve és egységes szerkezetbe foglalva, új rendeletként elfogadva.

## TARTALOMJEGYZÉK

old.		1.
<b>I. FEJEZET</b>		
A rendelet hatálya és alkalmazása	1.§	2.
Értelemező rendelkezések	2.§	3.
<b>II. FEJEZET</b>		
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK		
Szabályozási elemek	3.§	4.
A telekalakítás helyi szabályai	4.§	4.
Az építés általános feltételei	5.§	5.
Épületek, építmények elhelyezésére vonatkozó általános előírások	6.§	5.
Tilalmak és korlátozások	7.§	8.
<b>III. FEJEZET</b>		
A TERV TERÜLETÉNEK FELHASZNÁLÁSA	8.§	9.
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK		
Lakóterületek, lakóépületek	9.§	10.
Lakóterületek építési övezetei	10.§	11.
Településközpont vegyes terület építési övezetei	11.§	13.
Gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató építési övezetek	12.§	15.
Üdülőterület építési övezetei	13.§	16.
Különleges területek építési övezetei	14.§	16.
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK		
Közlekedési területek	15.§	17.
Közműterületek, közműlétesítmények	16.§	19.
Zöldterületek	17.§	20.
Erdőterületek	18.§	21.
Mezőgazdasági területek	19.§	23.
Vízgazdálkodási területek	20.§	25.
Beépítésre nem szánt különleges terület övezete	21.§	26.
Táj- és természetvédelem	22.§	26.
Környezetvédelem	23.§	27.
A kulturális örökség védelme és a településképp védelme	24.§	27.
Záró rendelkezés	25.§	28.
1. sz. Melléklet: szabályozási tervek listája		29.
2. sz. Melléklet: szabályozási határértékek összesítő táblázata		30.
<i>A V-HÉSZ Függelékei:</i>		
1. sz. függelék: A kulturális örökség védelmének jegyzéke		32.
2. sz. függelék: Várgesztes Község Natura 2000-es területeinek jegyzéke		34.

VÁRGESZTES KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
**14/2011.(XI.29.)** önkormányzati rendelete  
**VÁRGESZTES HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL**

Várgesztes Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 7.§ (3) bekezdés c.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 3. sz. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

Fejér Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész;

Komárom-Esztergom Megyei Önkormányzati Hivatal Területfejlesztési és Gazdasági Főosztály -  
Megyei Főépítész,

Észak-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség;

Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerv Dorogi,  
Esztergomi Kistérségi Népegészségügyi Intézete;

Komárom-Esztergom Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság;

Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége;

Nemzeti Közlekedési Hatóság Légiközlekedési Igazgatóság;

Fejér Megyei Kormányhivatal Kulturális Örökségvédelmi Irodája;

Duna-IPoly Nemzeti Park Igazgatóság;

Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Földhivatala,

Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága;

Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatóság;

Honvédelmi Minisztérium Hadműveleti és Kiképzési Igazgatóság;

Veszprémi Bányakapitányság;

Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság

véleményeinek kikérésével a következőket rendeli el:

## **I. FEJEZET**

### **A rendelet hatálya és alkalmazása**

**1. §** (1) A Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: V-HÉSZ) hatálya kiterjed Várgesztes Község teljes közigazgatási területére (a továbbiakban a Község területe).

(2) A V-HÉSZ az alábbi részekre tagolódik:

a) Várgesztes Helyi Építési Szabályzat, mely 25 szakaszból áll.

b) A V-HÉSZ szöveges és rajzi mellékletei:

1. számú melléklet: Várgesztes Szabályozási tervei és azok felsorolása.

2. számú melléklet: Szabályozási határértékek összesítő táblázata

(3) A Község közigazgatási területén területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka) és ezekre hatósági engedélyt kérni a szükséges szabályozott építési telek és a kiszolgáló uttelek kialakítása esetén lehet.

## Értelmező rendelkezések

2. § A rendelet alkalmazásában:

1. **Főépület:** a telek rendeltetése szempontjából meghatározó, utcaképet formáló épület, mely az építési övezetben megengedett fő rendeltetéseket magába foglalja.
2. **Házi-kert:** lakótelek kerthasználatú része, el, olyan hátsókertnek tekintendő, amelyen sem épület, sem kerti építmény nem helyezhető el. A közterületi telekhatártól számított 60 m-en túli telekrész minden esetben házi kertnek tekintendő.
3. **Kertépítészeti terv:** Az építési engedélyek tartalmi követelményeiről szóló kormányrendeletnek megfelelő; az építészeti terv részét képezi, mely a kert kialakítására vonatkozó tervdokumentáció. (Tartalmaznia kell favédelmi tervet, kertrendezési tervet, növénykiültetési tervet (fás növények és évelők csoportjainak jelölésével), finom tereprendezési tervet (M 1:200); a tervezett kerti építmények terveit (M 1:100) és az e munkarészekhez tartozó műleírásokat.)
4. **Kertépítészeti engedélyezési terv:** önálló kertépítészeti létesítmény (pl. zöldterület) engedélyezési szintű tervdokumentációja, melynek az előző pontban foglaltakon kívül az építészeti-műszaki tervdokumentációk tartalmi követelményeit meghatározó jogszabályban<sup>2</sup> foglalt tartalmi és formai követelményeknek kell megfelelni<sup>3</sup>.
5. **Kialakult, beépített terület:** ha a földhivatali nyilvántartás szerint az érintett területen/tömbben lévő telkeknek legalább 75 %-a már beépült.
6. **Magastető:** olyan tető, amelynek lejtése meghaladja a 10%-ot és általában tetőteret képez.
7. **Melléképület:** az építési övezet elsődleges rendeltetését meghatározó főépületet kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú önálló épület, mely a főépülettel legfeljebb csak a terepszint alatt van összeköttetésben.  
Ilyen lehet különösen:
  - a járműtároló (gépkocsi, motorkerékpár, csónak, munkagép, stb.),
  - a háztartással kapcsolatos nyári konyha, mosókonyha, szárító,
  - a tárolóépületek (tűzelőanyag, szerszámkamra, terménytároló, (szín, fészker, magtár, góré, csűr, pajta és más tároló),
  - az állattartás céljára szolgáló épületnek minősülő építmények,
  - a kézműipari vagy kedvtelési tevékenység műhelyépülete,
  - a portaépület, a kazánház, egyéb üzemvitelt kiegészítő épület.
8. **Szabályozási szélesség.** a szabályozási vonalak közötti távolság, valamint a magánutak szabályozási terven jelölt szélessége.
9. **Terepszint alatti beépítés mértéke:** A felépítményen kívül, azt övezően, vagy attól függetlenül a terepszint alatti építmény által műszakilag igénybevett terület és a telek sík vetületének %-ban kifejezett aránya.
10. **Vadkerítés:** elsősorban a mezei és a vadállatok művelt területektől történő távoltartását szolgáló ritka szövésű acélhálós kerítés, melynek tartóoszlopai fából készültek, s maximum 3,0 m-es sűrűséggel telepítettek. A kerítés magassága legfeljebb 2,0 m lehet.

<sup>2</sup> 37/2007. (XII.13.) ÖTM rendelet

<sup>3</sup> ajánlott segédlet: a „Magyar Építész Kamara Táj- és kertépítészeti szolgáltatás és díjszámítási szabályzata” II. rész 2.1. pontja

## **II. FEJEZET**

### **ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

#### **Szabályozási elemek**

**3. §** (1) Az OTÉK által meghatározott és a tervben alkalmazott szabályozási elemeket kötelezőnek kell tekinteni. Ezen elemek a következők:

- a) szabályozási terv határa,
- b) közterületi telekhatár, szabályozási vonal, szabályozási szélesség,
- c) övezetek és építési övezetek határa,
- d) az övezetek, az építési övezetek jele és a hozzájuk rendelt szabályozási tartalmak (beépítési mód, terepszint feletti és alatti beépítési mérték, építménymagasság, legkisebb kialakítható telekterület, a létesíthető épületek száma, valamint a zöldfelületi arány),
- e) a mindenkori telekhatárhoz viszonyított terepszint alatti és feletti építési hely,
- f) kötelező telekösszevonás,
- g) telek be nem építhető területe,
- h) vegyes használatú út,
- i) zöldfelületek fejlesztésére, megőrzésére irányuló rendelkezések:
  1. megtartandó/kialakítandó zöldfelület,
  2. kötelező fásítás.

(2) A kötelező elemek módosítása a szabályozat, szükség szerint a szabályozási tervek módosítását vonja maga után.

(3) A szabályozási terveken előforduló irányadó szabályozási elemek:

- a) irányadó telekhatár,
- b) telekhatárt megszüntető jel,
- c) kerékpárút

#### **A telekalakítás helyi szabályai**

**4. §** (1) A tervezett közterületek kialakítása akkor is végrehajtható, ha a visszamaradó telek paraméterei az építési övezetben előírtak alá csökken.

(2) A magánút telke közterülethez kell, hogy csatlakozzon, szélessége minimum a szabályozási terven ábrázoltak szerinti lehet, vagy egy telek kiszolgálása esetén minimum 4,0 m, ha egynél több telket szolgál ki, minimum 6,0 m lehet. Az építési övezet beépítési mértéke és teleknagysága nem érvényesíthető az úttelekre nézve.

(3) Beépítésre szánt területen közhasználat előtt el nem zárt magánutat kialakítani -a szabályozási terv egyéb rendelkezése hiányában- csak az építési övezeti előírásokban meghatározott minimális telekméret többszörösét meghaladó építési telek felosztásával egyidejűleg, az új telek, illetve a telkek megközelítésére szabad.

(4) Nyúlványos telek csak a szabályozási terv rendelkezése szerint alakítható ki. A teleknyúlvány szélessége minimum 3 m, hossza legfeljebb 50 m lehet.

(5) Telekosztás, vagy telekegyesítés esetén, az építési helyen mérten a telekszélesség

a) Lakóterületen és hétvégi házas üdülőterületen

1. általános esetben minimum 18 m,
2. nyúlványos telek mellett minimum 15 m,
3. és legfeljebb 40 m lehet.

b) A kereskedelmi, szolgáltatói gazdasági célú telek minimális szélessége 40 m lehet.

### **Az építés általános feltételei**

**5. § (1) a)** Építési tevékenység csak rendezett telek, azaz a szükséges telekalakítás és azt kiszolgáló úttelek kialakítása és végrehajtott, az építési telket is érintő szükséges felszíni-vízrendezés esetén kezdhető meg.

b) Belterületen, ahol a közüzemű vízhálózatot, szennyvízhálózatot kiépítették, ott az azokra való rákötés megoldása kötelező. Ahol közüzemű víz- illetve szennyvízhálózat nincs, ott azok megvalósulásáig közműpótló megoldás (pl. fúrt kút, zárt szennyvíztároló) létesíthető.<sup>4</sup>

c) Külterületen épület létesítésével egyidejűen annak ivóvízzel való ellátása és szennyvízhálózatra való rákötése, vagy a szennyvízkezelés szakszerű és korszerű módozata (zárt rendszerű szennyvíztároló, vagy szennyvíztisztító kisberendezés) biztosítandó.

d) A keletkező szennyvizek a Község területén nem szikkaszthatók.

(2) Abban az esetben, ha a szabályozási terven jelölt építési hely területe kisebb a beépítési mértékből fakadó értéknél, abban az esetben az építési hely által kijelölt terület nagyságát kell figyelembe venni.

(3) Az építési övezetekben kialakítható legkisebb telekterület többszörösét meghaladó telken több főfunkciójú épület is elhelyezhető, ha azt a szabályozási terven jelölt, vagy a szabályzatban meghatározott építési hely lehetővé teszi. A telekméret többszöröse és az épületek száma kerek egész számmal vehető figyelembe, felkerekítés nélkül.

(4) Lakóterületi, vagy településközponti vegyes építési övezetben, ha az elhelyezni kívánt épület bruttó alapterülete az övezetben előírt legkisebb kialakítható teleknagyságra építhető épület alapterületének kétszeresét meghaladja, akkor több épületben kell azt elhelyezni, kivétel közcélú épület esete.

(5) Az új létesítmények zöldfelületeinek kialakításánál a telepítésre kerülő fafajokat úgy kell megválasztani, hogy a felhasznált fás-szárú növények legalább 50 %-a honos fajokból vagy azok természetű fajtáiból kerüljenek ki.

(6) Telkekhez rendelt zöldfelület kialakításánál a cserjék a telekhatárokhoz 0,5 m-nél közelebb, fák az oldal- és hátsó kerthez 2,0 m-nél közelebb nem telepíthetők, az előkertben a közterületi telekhatártól legalább 1,0 m-re ültethetők.

### **Épületek, építmények elhelyezésére vonatkozó általános előírások**

**6. § (1)** Építési telken az OTÉK 32. §-ban felsorolt építmények, műtárgyak csak kivételesen helyezhetők el, csak akkor, ha önálló telken, vagy közterületen való elhelyezésük nem oldható meg, s a telektulajdonosa hozzájárult.

(2) Építmények elhelyezése közterületen:

a) Az OTÉK 32. § 2., 3., 5. pontjában meghatározott építmények, műtárgyak közterületen, közterületeken, közhasználat előtt megnyitott egyéb területen helyezhetők el.

b) A közvilágítási oszlopok, egyéb utcai bútorok, az egyes utcaszakaszokon, a köztereken, közparkokban azonos kivitelűek legyenek.

<sup>4</sup> Megállapította Várgesztes Község Önkormányzata Képviselő Testületének 3/2016. (VIII.19.) önkormányzati rendelete, hatályos 2016. 09. 03-tól

(3) a) Az építési helyet – amennyiben a szabályozási terv, vagy az övezeti leírás másképpen nem határozza meg- az elő-, oldal- és hátsó-kertek értékei alapján, az aktuális telekhatártól mérve kell értelmezni.

b) ba) Az építési hely maximális távolsága az utcavonaltól mérten kertvárosias lakótelken 40,0 m, falusias lakótelken 60,0 m lehet, a minimális 6,0 m-es hátsókert figyelembevétele mellett,

bb) A szabályozási terven jelöltek szerint a telek be nem építhető területe az érintett telkek építményei és a környezetükben lévő erdőterületek közötti minimális távolságot jelölik.

c) Az erdőterületekhez közeli, vagy azzal határos telkeken a (b) pontban foglaltak figyelembe vétele mellett, épületek, építmények és az erdő telekhatára között legalább 20,0 m kell, hogy legyen.

**d) A kötelező előkert**

da) határát megállapított építési vonalként kell értelmezni, melyre legalább az épület érintett homlokzati hossz felének illeszkednie kell.

db) az illeszkedés szabályai alkalmazásával tartandó be, vagyis azt a 2-2 szomszédos telken álló főépület figyelembe vételével és a helyszínrajzon igazolva kell megállapítani.

dc) 0,0-5,0 m közötti mérete tartandó az Erdősor, a Vértes, a Vár, a Somhegy és a Vadászdomb utcákban.

de) A kialakultnál nagyobb előkert nem létesíthető az Arany János utcában és a Petőfi Sándor utcában.

df) Új beépítésű (ki nem alakult beépítésű 2., 3., 4. jelű) utcák esetén - a szabályozási terv egyéb rendelkezésének hiányában- a kötelező előkert 6 m.

e) Ahol a szabályzat **minimális előkertet** határoz meg:

ea) Az előírt érték megtartásával az építési helyen belül bárhol elhelyezhető épület.

eb) A minimális előkert 6,0-12,0 m közötti lehet az 5., 6., 7. jelű és a Széna utca lakótelkein.

ec) A 6,0 m-es minimális előkert alkalmazandó az 1. jelű és a Hegyalja utcában, valamint a hétvégi házas központi belterületi telkeken.

ed) Ha az építési telket kiszolgáló utca, illetve közterület szélessége 8,0 méter, vagy kevesebb, a minimális előkert legalább 8,0 m kell legyen.

f) Az **oldalkert mérete** a Szabályozási Terv, illetve az illetékes Tűzvédelmi Szakhatóság eltérő rendelkezése hiányában az övezetre előírt maximális építménymagasság értékének a fele, de

fa) a szabadon álló beépítés esetében legalább 3,0 méter,

fb) az oldalhatáron álló új beépítésnél legalább 4,0 méter,

fc) ha a kialakult helyzetre tekintettel, az oldalkert elhagyásával létesül az épület, a szomszédos épülettől való távolság az oldalkert felőli tűzfalképzés esetén sem lehet 3,0 m-nél kisebb,

fd) oldalhatáron álló beépítésnél az épületet a telekhatáron, vagy attól max. 1,0 m-re lehet elhelyezni, kivéve a hétvégi házas építési telkeken, illetve bármely telken, ha a telek érintett szélessége a 24,0 m-t meghaladja.

g) A **hátsókert** -a szabályozási terv, vagy övezeti előírás eltérő rendelkezése hiányában-

ga) általános esetben legalább 10,0 m legyen,

gb) kivétel, ha az építési telket kiszolgáló útra merőleges mérete 50,0 m alatti, mely esetben 6,0 m-ig csökkenthető a hátsókert.

gc) Falusias lakótelkeken az építési hely határa az utcavonali telekhatártól mérten maximum 60,0 m lehet, ha biztosítható a minimum 10,0 m-es hátsó telekhatár.

*gd)* Kertvárosias lakótelkek esetében -a gb) pontban leírtak figyelembe vételével az építési hely határa az utcavonali telekhatártól mérten maximum 40,0 m lehet, ha biztosítható a minimum 10,0 m-es hátsó telekhatár.

(4) Az építési hely határa beépítésre nem szánt területen – amennyiben a szabályozási terv, másként nem rendelkezik – a telket kiszolgáló út tengelyétől mérten 30,0 m-nél közelebb nem kerülhet.

(5) *a)* A telkeken belüli természetes lejtési viszonyok megőrzendők.

*b)* Beépítésre nem szánt telken építéssel összefüggő terepalakítás csak útépítés, vagy vízrendezés érdekében végezhető, beépítésre szánt telken kizárólag csak az építési helyen belül történhet 1,0 m nagyságot meghaladó terepalakítás.

*c)* Az építési helyen belüli terepalakításkor a terep-bevágás/feltöltés az alábbiak szerint történhet:

*ca)* a rendezett terepszinttől számított 1,5 m-nél magasabb támfal csak teraszozva és a látványvédelem biztosítása (pl.: telepített növényvel történő takarás) esetén létesíthető.

*cb)* a támfallépcsők közötti távolság legalább 1,0 m legyen, növényvel betelepítetten,

*cc)* biztosítás nélküli rézsű legfeljebb 1,5:1 meredekség, vagy enyhébb lejtésű lehet.

*cd)* a természetes terepfelszín homlokzatsíkban történő 1,5 m-t meghaladó feltöltését az építménymagasság számításnál be kell számítani.

(6) Melléképületek minden építési telken elhelyezhetők, ahol az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek az alábbi korlátozással:

*a)* melléképület csak a főrendeltetési egység létesítésével egyidejűleg, vagy azt követően létesíthető.

*b)* a melléképület beépített alapterülete nem haladhatja meg a megengedett beépítési mérték 25 %-át, kivéve a falusias építési övezeteket, ahol 50 %-ot érhet el a melléképület alapterülete.

(7) A kerítés építésének általános szabályai:

*a)* Kerítés magassága belterületen legfeljebb 1,8 m magas lehet, mely

*aa)* - ,<sup>5</sup>

*ab)* a tömör kerítés anyaga csak rakott kő, látszó, vagy vakolt téglafal, valamint faszerkezetű lehet,

*ac)* kerítéslábazat anyagaként, vagy kitöltő mezőkben nem alkalmazható felületkezelés nélküli fémlemez és festés, illetve növényzet takarása nélküli zsalukő, nyersbeton felület,

*ad)* közterület felőli kerítés helye a telekhatáron van, kivéve, ha a telket kiszolgáló út szélessége nem éri el minimálisan előírt szélességet, illetve, ha a környezethez való illeszkedés az eltérést megkívánja,

*ae)* ha a telket kiszolgáló út szélessége a 8,0 m-t, s a kerítéskapu a 3,0 m-t nem éri el, a kerítéskapu a telekhatártól a telek irányába befelé húzva létesíthető olyan módon, hogy a közlekedés számára rendelkezésre álló szabad terület az út tengelyétől mérten min. 4,0 m- legyen.

*b)* valamennyi mezőgazdasági és erdő területen:

*ba)* kizárólag vadvédelmi, lábazat nélküli drótfonatos kerítés létesíthető úgy, hogy az oszlopok között legalább 3,0 m távolság biztosítva legyen,

*bb)* karám jellegű kerítések kivételével *ba)* pontban meghatározott kerítés is csak az ingatlan-nyilvántartás szerinti telekhatáron helyezhető el, valamint a kiszolgáló út minimális 8,0 m-es

<sup>5</sup> Hatályon kívül helyezte Várgesztes Község Önkormányzata Képviselő Testületének 3/2016. (VIII.19.) önkormányzati rendelete, hatálytalan 2016. 09. 03-tól



szélessége biztosítása érdekében az út tengelyétől mérten legalább 4,0 m-re.

*bc)* fentiektől csak a gazdasági épületet körül vevő, legfeljebb 2000 m<sup>2</sup>-es udvar bekerítése esetén lehet eltérni, melyre az a) pontban meghatározott kerítésépítés szabályai vonatkoznak, azzal a kiegészítéssel, hogy beépítésre nem szánt területen tömör kerítés sehol sem létesíthető, max. 0,6 m-es- tömörlábazatos kerítés is csak abban az esetben, ha a funkció azt feltétlenül indokoltá teszi.

(8) Közterületen, közhasználat elől el nem zárt magánterületen csak tulajdonosi és önkormányzati hozzájárulással helyezhetők el az alábbi építmények:

- a)* közlekedési-, közmű- létesítmények, műtárgyak és köztárgyak,
- b)* képzőművészeti alkotások; park és játszótér építményei,
- c)* alkalmi vásárok, rendezvények építményei,
- d)* esővédő, autóbuszváró, telefonfülke,
- e)* szabadtéri reklámhordozó,

olyan módon, hogy a gépjármű- és a gyalogos forgalmat nem akadályozhatják.

### **Tilalmak és korlátozások**

**7. §** (1) A nevelési-, oktatási-, kulturális intézmény telkétől, továbbá egészségügyi intézmény, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől 50,0 m-es távolságon belül állattartás céljára szolgáló építmény létesítése tilos.

(2) Környezeti hatásvizsgálat köteles, vagy egységes környezethasználati engedély köteles bűz kibocsátással járó tevékenység, illetve létesítmény a lakó- vagy üdülőtelektől mérten -a vonatkozó előírások figyelembe vételével- minimum 500 m-es védelmi övezettel folytatható vagy alakítható ki.

(3) Felszíni vizek, természet-közeli állapotú vízfolyások part menti védőtávolsága, védőövezetei külterületen:

*a)* a vízfolyások természet-közeli állapotú külterületi szakaszán, a vízfolyás mindkét partján, a part élétől mérten 50,0-50,0 m széles védősáv biztosítandó,

*aa)* beépítésre szánt területen a vízfolyás mindkét partján a szabályozási terv rendelkezése szerinti vízvédelmi sáv biztosítandó,

*ab)* a belterületi tavak partján a part élétől mért 10,0 m széles vízvédelmi sáv tartandó fenn,

*ac)* ahol az építés vízvédelmi érdekből korlátozott, csak a vízhasználathoz kötődő műtárgyak építése megengedett (különösen: stég, zsilip, gát, kezelő út, egyes zöldterületen áthaladó szakaszokon kerékpárút).

*b)* A felszíni vízvezető csatornák partján, legalább egyoldali, a part élétől mért, szabadon járható legalább 3,0 m széles fenntartósáv biztosítandó, építmény, épület a part éléhez képest 6,0 m-nél közelebb beépítésre szánt területi szakaszon sem létesülhet.

(4) Közlekedési és közmű nyomvonalak és létesítmények védőtávolsága, védőterülete:

*a)* gépjármű közlekedésére szolgáló közutak külterületi szakasza mentén az út tengelyétől mért 50,0-50,0 m, ahol minden építési munkához a közútkezelő hozzájárulása szükséges,

*b)* közcélú szennyvízáttemelő körzetében a védőtávolság 150,0 m kivéve, ha az átemelő bűzelzáró és zajcsökkentő berendezéssel rendelkezik, amely esetben a védőtávolság 20,0 m.

### III. FEJEZET

#### A TERV TERÜLETÉNEK FELHASZNÁLÁSA

**8. § (1)** A Község **beépítésre szánt** területei az építési használatnak általános jellege, valamint a sajátos építési használatuk szerint:

- |   |   |
|---|---|
| a) <b>lakó</b> - falusias laza beépítésű lakóterület övezetei<br>- kertvárosias lakóterület övezete               | <b>Lf-1; Lf-2</b><br><b>Lke-1, Lke-2</b><br><b>Lke-3</b>    |
| b) <b>vegyes</b> - településközponti vegyes terület övezetei  | <b>Vt-1; Vt-2</b><br><b>Vt-3; Vt-4</b>                      |
| c) <b>gazdasági</b> - kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetei  | <b>Gksz-1; Gksz-2</b><br><b>Gksz-3; Gksz-4</b>              |
| d) <b>üdülő</b> - hétvégi házas építési övezet,<br><br>Villapark-üdülőterületen belül parkoló és közlekedési ter. | <b>Üh-1; Üh-2</b><br><b>Üh-3; Üh-4</b><br><b>Üh-p; Üh-k</b> |
| e) <b>különleges</b> beépítésre szánt terület övezetei.<br>- műemléki vár<br>- sport terület építési övezet       | <b>Kvá</b><br><b>Ksp-1</b>                                  |

(2) A Község **beépítésre nem szánt** területei a használat általános jellege, valamint a sajátos építési használatuk szerint:

- |   |   |
|---|---|
| a) <b>közlekedési és közmű területek övezetei:</b><br>- közutak övezetei<br>- Kerékpárút, gyalogos utak<br>- Közlekedési magánút                        | <b>KÖu-1; KÖu-2</b><br><b>KÖu-3</b><br><b>KÖu-m</b> |
| b) <b>zöldterületek övezetei:</b><br>- közpark,<br>- közkert  | <b>Zkp-1; Zkp-2; Zkp-3</b><br><b>Zkk</b>            |
| c) <b>erdőterületek övezetei:</b><br>- védelmi jellegű erdő,<br>- gazdasági erdő<br>- egészségügyi-, szociális, turisztikai rendeltetésű erdő,          | <b>Ev</b><br><b>Eg</b><br><b>Ee</b>                 |
| d) <b>mezőgazdasági területek övezetei:</b><br>- általános mezőgazdasági övezet<br>- kímélő tájhasználatú mg-i övezet<br>- kertés mezőgazdasági övezet, | <b>Ma-1</b><br><b>Ma-2</b><br><b>Mk</b>             |
| e) <b>egyéb területek övezetei:</b><br>- folyóvizek és vízlevezető árkok<br>- víztároló   | <b>Vv</b><br><b>Vü</b>                              |
| f) <b>beépítésre nem szánt különleges területek övezetei:</b><br>- temető terület övezete   | <b>Kkte-1</b>                                       |

## **BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK** **Lakóterületek, lakóépületek**

**9. §** (1) A lakóterületen:

a) lakófunkció nélkül, csak kereskedelmi szolgáltató, vagy kisüzemi, kisipari termelő funkciót befogadó épület - az Arany János utcai telkek kivételével- nem létesíthető.

b) A lakóövezetekben a lakófunkciót nem zavaró, csak a lakóterület környezeti határértékeinek megfelelő környezeti terhelésű gazdasági tevékenység végezhető.

c) A lakóterület építési övezetében gazdasági (kereskedelmi szolgáltató, vagy kisüzemi, kézműipari) tevékenységet befogadó épület csak abban az esetben létesíthető, ha a gépjárműforgalom fogadására a telkek alkalmas, s tevékenységgel együtt járó parkolása kizárólag a telken belül biztosítható.

(2) A kialakítható lakótelkek minimális mérete

a) a kialakult telekszerkezet függvénye, de átlag 12,0 m-nél keskenyebb telkek kialakult esetben sem építhető be,

b) új telekosztás után kialakuló telkek legkisebb mérete legalább 18,0 m legyen - kivétel nyúlványos telkek melletti visszamaradó telekszélesség, mely minimum 15,0 m lehet.

(3) Épületek elhelyezése:

a) Saroktelken utcavonalra tűzfalas épület nem helyezhető.

b) <sup>6</sup>

c) Melléképület, különösen állattartó épület, önállóan gépkocsi tároló az utcafront felőli építési határon nem alakítható ki.

d) Melléképület az építési helyen belül az oldalhatár/oldalkert menti határvonal meghosszabbításához igazodva építhető.

(4) Az épületek **építészeti kialakításánál** az alábbiak a mérvadók:

a) A Község területén:

aa) Új beépítésű területen lapos tetős ház csak zöldtetővel, intenzíven (legalább 50%-ban) beültetett zöldterasszal építhető.

ab) Tetőtér-beépítése esetén csak egy szintes tetőtér alakítható ki, tetőablak csak egy sorban létesíthető (álló vagy síkban fekvő módon). Az utcai, vagy közterületről látható homlokzaton a tetőtérben zárterkély nem építhető.

ac) Az épületek formálása, az anyag- illetve színválasztása, a kialakult utcaképi településrészekben a hagyományos faluképhez, a környezethez illeszkedő legyen.

ad) Az épületek traktusmélysége (utcavonallal párhuzamos mérete) az utcavonali homlokzattól méreten min. 6,0 méteres hosszban max. 12,0 méter lehet. Ezt követően az épület alaprajza szabadon formálható.

b) A szabályozási terven jelölt, helyi védelemre javasolt területen:

ba) Az épületek tetőkialakítása csak magas tetővel történhet; utcára merőleges főgerincű nyeregtető lehet, kontyolt vagy ormfalas csonka konty megoldással, a szomszédos épületek tetőkialakításának figyelembe vételével, a tető hajlásszöge 35°-45° közötti legyen.

bb) A tetőhéjazat csak égetett cserép, festett betoncserép, műemléki pala lehet,

<sup>6</sup> Hatályon kívül helyezte Várgesztes Község Önkormányzata Képviselő Testületének 8/2020. (X.12.) önkormányzati rendelete, hatálytalan 2020. 11. 11-től

hagyományos színezéssel (piros, barna szürke és ezek árnyalatai), kivétel ha a meglévő palafedés felújítása tetőszerkezet-csere nélkül történik, ilyen kivételes esetekben a tetőszerkezet újraépítésének idejéig a bitumenes zindelyfedés engedélyezhető. Új épület, vagy új tetőszerkezet építése esetén a bitumenes zindelyfedés nem alkalmazható.

*bc)* Főépület homlokzatán faburkolat - a tetőtéri oromfal kivételével- legfeljebb a homlokzati felület 40%-án lehet

*bd)* A hosszházas beépítési jelleg megőrzendő, továbbá az Arany János utca 14.-22. szám alatti telkeken, ahol az épület szélessége az utcai fronton és attól mérve 6,0 m mélységben max. 7,5 m lehet.

*be)* Az épületek és egyéb építmények anyaghasználata során a hagyományos építőanyagok, színezése során a föld, illetve a magyarországi kövek színeivel megegyező színek alkalmazhatók.

### Lakóterületek építési övezetei

**10. §** (1) A kertvárosias építési övezetek építési előírásai:

*a)*

Építési telek						Építmény
Építési övezet jele	Beépítés módja	Megengedett beépítettség felszínen (%)	Megengedett beépítettség felszín alatt(%)	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítandó legkisebb zöldfelülete (%)	Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)
<b>Lke-1</b>	O	25	35	700	50	5,5
<b>Lke-2</b>	O	20	30	900	60	5,5
<b>Lke-3</b>	O	20	30	1200	60	5,5

*b)* A kertvárosias lakóterületen az 5. § (3)-(4) bekezdés figyelembe vétele mellett, elhelyezhető legfeljebb:

*ba)* 1 db 2 lakásos (két önálló rendeltetés egységet magába foglaló) lakóépület, továbbá a lakófunkciót kiegészítő egyéb funkciójú épület, összesen 2 db épület,

*bb)* a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, vendéglátó-, szolgáltató-, épület a beépítési mérték max. felén- kivétel Arany János utca déli végén a 82.-84. és a 71.-77. házszámú telkek, ahol a nem lakás célú szolgáló épület az építhető beépítési mértéket kitöltheti.

*bc)* szálláshely szolgáltató rendeltetési egység legfeljebb kettő vendégszobáig létesíthető,

*bc)* a lakó funkciót nem zavaró hatású mezőgazdasági- (pajta, pince), ill. egyéb gazdasági-, pl. kézműipari épület, a beépítési mérték max. 1/3-án,

*c)* Az építési övezetben állattartó épület, a főépület takarásában legfeljebb 9,0 m<sup>2</sup> bruttó alapterületig létesíthető.

*d)* Az előkertben a hulladékártoló és a közmű-becsatlakozási műtárgy kivételével egyéb építmény nem helyezhető el.

(2) A falusias lakótelkes építési övezetek építési előírásai:

a)

Építési telek						Építmény
Építési övezet jele	Beépítés módja	Megengedett beépítettsége felszínen (%)	Megengedett beépítettsége felszín alatt (%)	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítandó legkisebb zöldfelülete (%)	Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)
<b>Lf-1</b>	O	20	30	900	50	5,5
<b>Lf-2</b>	O	20	30	1200	50	5,5

b) Falusias lakótelken az 5. § (3)-(4) bekezdései figyelembe vétele mellett elhelyezhető:

ba) 1 db 2 lakásos (két önálló rendeltetés egységet magába foglaló) lakóépület, továbbá a lakófunkciót kiegészítő 2 db egyéb funkciójú épület, összesen 3 db épület,

bb) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási épület,

bc) a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, vendéglátó- szolgáltató-, szálláshely-szolgáltató épület,

bd) mezőgazdasági építmény, (terménytároló pajta, pince), ill. egyéb gazdasági-, lakó funkciót nem zavaró hatású kisüzemi-, kisipari épület a beépíthető terület (a beépítési mérték) maximum felén.

be) az építési övezetben állattartó épület csak a főépület takarásában, legfeljebb 15,0 m<sup>2</sup> bruttó alapterületig létesíthető.

c) A szabályozási terv eltérő rendelkezésének hiányában a lakótelkek utcavonaltól mért 60,0 m-ét meghaladó telekrész csak házikertként hasznosítható, azon kerti építmény (különösen fürdőmedence, lugas, szaletli -lábakon álló kerti tetőépítmény-, stb.) sem létesíthető.

d) Az **Lf-1** jelű építési övezetben:

da) az Arany János utca településképi védelemre nem javasolt szakaszán az épületek magastetővel létesíthetők a kialakult állapot, a hagyományos falukép megtartásának figyelembe vételével.

db) meglévő kereszt-pajták felújíthatók, megtarthatók, a kialakult környezethez igazodva, azonban új kereszt-pajta csak gazdasági célra, a hagyományos építési formát (a tetőtér beépítése nélküli magas tetős, oromfalas épület) és a meglévő pajták tömegarányát (max. 7,5 m x 12,0 m alapterületen, legfeljebb 4,5 m építménymagassággal) követve, az előző pontban meghatározott építési helyen belül létesíthető olyan módon, hogy a minimális hátsókert 10,0 m alá nem csökkenhet.

e) Az **Lf-2** jelű építési övezetben:

ea) az Arany János utcában az épületek formálása a kialakult állapotokhoz illeszkedő kell legyen.

eb) a telekvégeken futó vízfolyás védelme érdekében a telekvégektől mért 20,0 m-es sávban a lakótelken semmilyen vízminőséget károsan befolyásoló tevékenység nem végezhető, épület, kerti építmény, burkolt felület nem alakítható ki.

### Településközpont vegyes terület építési övezetei

**11. § (1)** Az alábbi településközponti vegyes építési övezetek fordulnak elő:

a)

Építési telek						Építmény
Építési övezet jele	Beépítés módja	Megengedett beépítettség felszínen (%)	Megengedett beépítettség felszín alatt (%)	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítandó legkisebb zöldfelülete (%)	Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)
<b>Vt-1</b>	SZ	40	50	2000	40	K/5,5
<b>Vt-2</b>	O	40	50	700	40	5,5
<b>Vt-3</b>	SZ	20	30	3000	50	5,5
<b>Vt-4</b>	O	20	30	1200	50	5,5

b) az a) pontban meghatározott Vt-1 építési övezetbe tartozó templom a kialakult épületre vonatkozó paraméterei megtartandók, a telekméretre vonatkozó előírás alól kivételt képez, mely méretmegkötés nélkül alakítható ki, az épület alapterületének növelése nélkül.

(2) A Vt-1 és Vt-3 jelű építési övezetekben telkenként az 5. § (3)-(4) bekezdés figyelembe vétele mellett, legfeljebb 2 db épületben elhelyezhető:

a) főrendeltetesként igazgatási-, egyházi-, oktatási-, kutatási- kulturális-, egészségügyi-, szociális tevékenység épületei,

b) kiegészítő rendeltetesként kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató épületek,

c) önállóan játszókert, közkert,

(3) A Vt-2 építési övezetben, oldalhatáron állóan kulturális-, oktatási-, kutatási- igazgatási- tevékenységet befogadó legfeljebb 2 db épület létesíthető, minimum 10,0 m-es előkert és legalább 10,0 m-es hátsókert megtartásával.

(4) A Vt-3 jelű építési övezetben kizárólag akkor, ha közkert, játszókert létesítésül a kialakítható legkisebb telekméret 1000 m<sup>2</sup>-ig csökkenthető.

(5) A Vt-4 jelű építési övezetben telkenként legfeljebb 2 db épület létesíthető, melyekben

a) fő rendeltetési egységként a lakófunkció megtartható, lakófunkciót befogadó épület újraépíthető,

b) a lakófunkció mellett, vagy anélkül egyéb a (2) bekezdésben felsorolt fő- és kiegészítő rendeltetési egység kialakítható.

(6) A településközponti vegyes építési övezetekben:

a) az építési helyen belül az utca felől mindig a főépületnek kell elhelyezkednie,

b) melléképület, különösen önálló gépkocsi tároló az utcafront felőli építési határon nem alakítható ki,

c) melléképület az építési helyen belül az oldalhatár/oldalkert menti határvonal meghosszabbításához igazodva építhető.

d) állattartó épület az építési övezet területén legfeljebb 6,0 m<sup>2</sup> bruttó alapterületig létesíthető.

(7) Az Arany János utca és a Széna utca északi oldalán lévő építési övezetekben (a templom és környezetében) az épületek építészeti kialakítása, tömegformálása a templom és környezetéhez illeszkedő kell legyen oly módon, hogy;

- a) az épületek tetőkialakítása csak magastetővel történhet, kivétel sportterületi építmény,
- b) a fedélszék hajlásszöge 30-45° között lehet, kivéve, ha a tetőszerkezet fesztávolsága több mint 14,0 m, mely esetben a tetőhajlásszöge a 35°-ot nem haladhatja meg,
- c) az épületek héjazata égetett cserép, vagy műemléki pala lehet,
- d) az épületek látszó felületein csak a hagyományos anyaghasználat engedhető meg (természetes kő, vakolat, fa),
- e) az épületek színezése a templom homlokzatának színével harmonizáló kell legyen, így a lehetséges színek: a törtfehér, a világosszürke, a sárga, a terrakotta, a krém- és a homok-szín, nyílászáróknál megengedhető egyéb színhasználat.

(8) A Vt-3 jelű építési övezet helyi védelemre jelölt épületének bővítése esetén a meglévő építészeti értékekhez szükséges igazodni (a tornác megtartásával, az arányrendszerben, a tetőformálásban, az anyaghasználatban a környezettel harmonizálóan).

(9) A Vt-4 jelű építési övezet lakófunkciót befogadó telkein az építészeti kialakításra a 9.§ (4) bekezdésben foglaltak a meghatározók.

(10) Helyi településképi értékvédelemre jelöli a szabályozási terv az Arany János utca központi szakaszát, illetve Vt... jelű építési övezeteket, ahol a településképi védelme érdekében az épületek formálására, szín és anyaghasználatára a helyi értékvédelmi rendelet további megkötéseket is elrendelhet.

(11) A kerítés, funkcionálisan indokolt helyeken legfeljebb 1,5 m magas tömör kőfal, vagy átlátást gátló deszkakerítés lehet, egyéb helyeken legfeljebb 1,8 m magasságig drótfonatos, vagy legfeljebb 0,6 m-ig kőlabazatos kialakítású lehet drótfonatos, kovácsoltvas ill. faléces kitöltő mezőkkel.

(12) Az építési övezetek nem lakófunkciójú telkein a zöldfelület kialakítására vonatkozó követelmények:

- a) A telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/4-ét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen), növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb felét boríthatja.
- b) A parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 db parkolóhelyenként 1-1, legalább kétszer iskolázott, közepes növekedésű, lombos fa telepítendő.
- c) csak kertépítészeti engedélyezési terv alapján lehet a zöldfelületeket kialakítani, felújítani.

(13) A kötelező zöldfelület számításnál a zöldfelület mértékébe a gyepes sportpálya egyszintű növényzetként 100 % mértékig, a gyephézagos burkolat közül a műanyag gyeppráccsal fedett és gyepesített terület 50 % mértékig beszámítható. Egyéb gyephézagos burkolat (pl. gyephézagos betonburkolat) a kötelező legkisebb zöldfelület számításnál nem vehető figyelembe.

### Gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató építési övezetek

**12. §** (1) Az alábbi gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató építési övezetek fordulnak elő:

Építési telek						Építmény
Építési övezet jele	Beépítés módja	Megengedett beépítettsége felszínen (%)	Megengedett beépítettsége felszín alatt (%)	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítandó legkisebb zöldfelülete (%)	Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)
<b>Gksz-1</b>	O	30	40	1.500	40	5,5
<b>Gksz-2</b>	SZ	15	25	1.500	60	6,0
<b>Gksz-3</b>	SZ	30	40	2.500	40	6,0
<b>Gksz-4</b>	SZ	40	50	5.000	40	7,5

(2) A kereskedelmi, szolgáltatói gazdasági övezetben olyan gazdasági tevékenység végezhető, mely környezetterhelési értékei az építési övezet telekhatárán megfelelnek - a lakóterületi - a Villaparkban az üdülőterületi- környezeti határértékeknek.

(3) A gazdasági, kereskedelmi építési övezetekben minimális előkertet kell alkalmazni, melynek értéke 6,0 m.

(4) 100 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, összefüggő, burkolt felületnél minden 100 m<sup>2</sup>-hez tartozóan 1 db lombos fa ültetendő.

(5) Az épületek építészeti kialakításakor szempont kell legyen a környezethez való illeszkedés.

a) A Villaparkban az üdülőépületek építészeti kialakításával harmonizáló anyag- és színhasználat szükséges a gazdasági épületek esetében is.

b) A központi belterületen létesülő gazdasági területen az épületek építészeti kialakításakor nem alkalmazható szerelt jellegű, trapézlemez borítású homlokzati panel. Az épületek homlokzatát vakolt, illetve kő-, vagy téglaburkolatú felületek képezhetik, egy-egy homlokzaton belül a faburkolat aránya 60 %-os lehet.

(6) A Gksz-1 jelű építési övezetben:

a) a telek beépítése, saroktelek jellege és exponált településképi helyzete következtében a környezetéhez különös gonddal igazodó kell legyen,

b) az építményekre vonatkozó építészeti előírások a 9.§ (4) bekezdésében-megfogalmazottakkal megegyező.

(7) A Villapark Gksz-... jelű építési övezeteiben csak szilárd burkolatú gépkocsi parkolók létesíthetők, melyek csapadékvízének összegyűjtése, ha a parkolók száma meghaladja a 10 db-ot, csak homok és olajfogón keresztül történhet, s vezethető a befogadóba.

(8) A Villapark Gksz-... jelű építési övezeteinek parkon belüli telekhatárán épített kerítés nem létesíthető.

(9) Gazdasági építési övezetben állattartó épület nem létesíthető.



### Üdülőterület építési övezetei

**13. § (1)** Az alábbi hétvégi házas építési övezetek találhatók:

Építési telek						Építmény
Építési övezet jele	Beépítés módja	Megengedett beépítettsége felszínen (%)	Megengedett beépítettsége felszín alatt (%)	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítandó legkisebb zöldfelülete (%)	Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)
<b>Üh-1</b>	SZ	15	25	600	65	5,5
<b>Üh-2</b>	O	15	25	1.000	65	5,0
<b>Üh-3</b>	O	12	22	1.200	65	5,5
<b>Üh-4</b>	O	10	20	1.500	65	5,0

(2) A hétvégi házas építési övezetben létesíthető:

- két üdülőegységes hétvégi ház,
- a terület rendeltetésével összhangban lévő, azt kiszolgáló hasznosítású épület,
- pince, borház létesíthető.

(3) A központi belterületi hétvégi házas építési övezeteiben telkenként az 5. § (3) bekezdés figyelembe vétele mellett legfeljebb 1 db főépület és 1db melléképület építhető.

(4) A Villapark üdülőházas építési övezetének telkein belül

- legfeljebb 1 db, földszint+tetőtérbeépítéses épület létesíthető.
- pince önállóan, vagy az épület alatt csak ott alakítható ki, ahol azt a terep természetes lejtése megengedi.

(5) Az épületek telken belüli elhelyezésére (elő-, oldal- és hátsókert méretek), az építési hely meghatározására - a szabályozási tervlapon ábrázoltak hiányában az OTÉK vonatkozó előírásai mellett- jelen rendelet 6.§ (3) bekezdésében foglaltak vonatkoznak.

(6) Az épületek építészeti kialakítására a lakóépületekre vonatkozó, a 9.§ (4) bekezdésében foglaltak érvényesek.

(7) A Villapark Üh-.. jelű övezeteinek parkon belüli telekhatárán épített kerítés nem létesíthető.

(8) A Villapark határoló kerítése csak drótfonatos lábazat nélküli kerítés lehet.

(9) Állattartó épület az építési övezetben nem létesíthető.

### Különleges területek építési övezetei

**14. § (1)** Különleges területek építési övezetei:

Építési telek						Építmény
Építési övezet jele	Beépítés módja	Megengedett beépítettsége felszínen (%)	Megengedett beépítettsége felszín alatt (%)	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítandó legkisebb zöldfelülete (%)	Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)
<b>Kvá</b>	K	K	<u>K</u>	K	40	K
<b>Ksp-1</b>	SZ	10*	30	6000	70**	5,5

\* Az építmény bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 600 m<sup>2</sup>-t

\*\* A kötelező zöldfelület számításnál a zöldfelület mértékébe a gyeves sportpálya egyszintű növényzetként 100 % mértékig beszámítható.

(2) Különleges terület:

a) a műemléki vár területe (Kv<sub>v</sub>),

b) a közhasználatú, illetve korlátozott közhasználatú, jelentős zöldfelületekkel rendelkező, szabadtéri játék- és sportpályákat, a szabadidős rekreációs szolgáltatási funkciókat és azok épületeit befogadó terület (Ksp-1).

(3) **Kv<sub>v</sub>** jelű különleges építési övezet

a) a 096/2 helyrajzi számú telken lévő műemléki védettségű Gesztesi vár, mely az idegenforgalomhoz kapcsolódó szállás-, szolgáltató-, vendéglátó- és kulturális funkciókat fogad be

b) A meglévő műemléki telek területe és a műemléki környezet határa a terven jelölt mértékig növelendő.

c) A vár-épület bővítése a jelölt telken belül lehetséges magastető kialakításával a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal által meghatározott formában.

d) A vár épületében létesülő vendéglátó, kulturális egyéb szolgáltató tevékenységhez szükséges parkolók a várhoz vezető út mentén az SZ-1 jelű szabályozási terven megjelölt helyen biztosítandó és építendő ki.

(4) A **Ksp-1** jelű építési övezet a község sportolási célú különleges területe, melyben

a) elhelyezhetők: a testedzést és a szabadidő aktív eltöltését szolgáló szabadtéri és zárt létesítmények (sportpályák, öltözők, uszoda, stb.), játszótéri építmények, a terület fenntartását szolgáló építmények, a terület használatához szükséges fásított parkolók.

b) az épületek szabadon álló módon a szabályozási terven jelölt építési helyen belül helyezendők el,

c) az építészeti formálás, a tömegarány, az anyaghasználat megválasztása a központ meglévő épületeihez illeszkedő kell, hogy legyen.

d) állattartó épület az építési övezetben nem létesíthető.

## **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK** **Közlekedési területek**

**15. §** (1) A KÖu jelű közlekedési övezetet a szabályozási terv ábrázolja, melyen a szabályozási vonallal meghatározott területsávjai mentén létesítményt elhelyezni csak a közlekedési felület biztosítása mellett, a zavartalan közlekedéshez szükséges területsáv megtartásával lehet.

(2) A meglévő és tervezett közterületeknek összefüggő hálózatot kell alkotniuk.

(3) A közúthálózat területbiztosítást igénylő elemei a következők:

(a) országos mellékút,

(b) települési főút,

(c) települési mellékutak: gyűjtő és gyűjtő jellegű utak,  
lakó- és üdülőterületi utak, kiszolgáló utak,

(d) egyéb külterületi utak: jelentős külterületi út, tájfeltáró utak,

(e) gyalogutak, kerékpárutak,

(f) közhasználatú parkolók,

- (4) A közutak területi igénye: sz = a közlekedési terület min. szélessége
- (a) **Országos mellékút**  
81128 sz. bekötőút sz=min 22,0 m  
Az út mentén a csomóponti látóháromszög területén legfeljebb 50 cm magas növényzet telepíthető.
- (b) **Települési főút KÖu-1**  
Arany János utca (kialakult) sz=10,0; 14,0 – 18,0 m
- (c) **Települési mellékutak KÖu-2**  
Gyűjtő és gyűjtő jellegű (Gy) valamint kiszolgáló (K) utak:  
*Hrsz: 166/32 és 165/25 jelű út /Gy/* sz = 16,0 m  
Somhegy utca /K/ sz = 16,0 m  
Vadászdomb utca /K/ sz = 16,0 m  
Vár utca /Gy/ sz = 30,0 m  
Petőfi utca /K/ sz = 10,0 m  
Erdősor utca /K/ sz = 10,0 m  
Vértes utca /K/ sz = 10,0 m  
Széna utca /K/ sz = 8,0 és 12m  
sport pálya mentén /Gy/ sz = 16,0m  
Hegyalja utca /K/ sz = 12,0m  
"Csákvári utca" /Gy/ sz = 16,0m  
"Erdők alja" utca /K/ sz = 8,0 m  
①, ④, jelű utcák /K/ sz = 14,0 m  
②, ③ jelű utcák /K/ sz = 16,0 m  
⑤ jelű utca /Gy/ sz = 14,0-12,0 m  
⑥, ⑧ jelű utcák /K/ sz = 8,0 m  
⑦ jelű utca /K/ sz = 6,0 és 10,0 m  
a Templomhoz vezető utca /K/ sz = 8,0 m  
*Hrsz: 352; 343; 354; jelű Sh. út /K/* sz = 6,0 m
- (d) **Egyéb külterületi utak:**  
Jelentős külterületi utak:  
Má-1 és Má-2 közötti új út sz = 16,0 m,  
Villapark déli határa menti, ill. a műút menti út sz = 12,0 m  
Kiskertek felé vezető út, Villapark havaria útja sz = 10,0 m  
Kiskerteket kiszolgáló út sz = 8,0 m  
Egyéb tájfeltáró utak, jelentősebb erdei utak a meglévő úttelek szélesség megtartásával
- (e) **gyalogutak, kerékpárutak KÖu-3**  
meglévő 99/2 hrsz-ú gyalogút sz = 2,0 m  
Udvarbeli szántók új gyalogos útja sz = 4,0 m  
Gesztési patak menti belterületi közparkon átvezető kerékpárút sz = 4,0 m  
Gesztési patak menti külterületi közparkon átvezető kerékpárút sz = 6,0 m  
a Villapark keleti oldalán vezető kerékpár és mezőgazdasági út sz = 8,0-10,0 m  
az erdőn átvezető kerékpárút sz = 8,0 m
- (f) **Közhasználatú parkolók**  
ligetes parkoló a "Kis-tó" keleti és nyugati oldalán P20+P10  
a templom mellett P5  
a Faluház /Műv.ház/ mellett P20  
a temető előtti közterületen P10

a tervezett közpark ligetes részén	P20
A Vár felé vezető út mentén	P20
Sportpályáknál	P40
Udvartelki szántók- közparkjánál	P20

(5) A 3,0-6,0 m-es közlekedési területsávban a közlekedési felület burkolása csak vápa jelleggel építhető a csapadékvíz elvezetésének biztosításával.

(6) A 6,0 m szélességű gépjármű forgalmat lebonyolító utcák (közök) forgalmi rendje egyirányú, a gépkocsi behajtóknál, valamint a terven jelzett helyeken legalább 10,0 m szélességben kitérőket kell létesíteni.

(7) A Villaparkon belüli közlekedési terület az KÖu-m jelű övezet.

a) A Villapark területén a beépítésre szánt telkek között közlekedési területeket kell kialakítani magán út jelleggel a terven jelölt 7,5- és 8,5—és 15,0 m széles sávban.

b) Az útburkolati szélesség a 7,5-8,5 m felületeknél min. 5,0 m kell legyen kétirányú közlekedés biztosítására. A 15,0 m közlekedési területben zöld sáv elválasztásával 3,0-3,0 m-es burkolt felületet kell biztosítani.

c) A magán utak övezeti vonallal meghatározott területsávjai mentén építményt elhelyezni nem lehet.

d) A Villapark egy főbejárattal és havária esetén igénybe vehető további legalább még egy bejárattal kell, hogy rendelkezzen a terven jelölt helyeken.

(8) Az KÖu-m jelű övezetekben kizárólag az üdülőtellek megközelítésére szolgáló közlekedési felületek alakíthatók ki.

(9) A Villapark főbejáratánál jelölt közlekedési terület:

a) a vendégforgalmat és a hivatali forgalmat szolgáló parkoló kialakítására ad lehetőséget, mely területen 5 %-os beépítési mértékig létesülhet közlekedést szolgáló tároló/porta épület,

b) a parkoló kiosztását a 81128. számú országos közút és a Villapark útcsatlakozásában a biztonságos közúti közlekedés feltételeinek fennmaradásával kell megtervezni,

c) csak szilárd burkolatú fásított gépkocsi parkolók létesíthetők, melyek csapadékvízének összegyűjtése, ha a parkolók száma meghaladja a 10 db-ot, csak homok és olajfogón keresztül történhet, s vezethető a befogadóba.

### **Közműterületek, közműlétesítmények**

**16. §** (1) A közüzemi közműhálózatokat, közműlétesítményeket és azok biztonsági övezetét közterületen, vagy közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni.

(2) A tervezett és a rekonstrukcióra kerülő vezeték hálózatról az oltóvíz kivételét földfeletti tűzcsapokkal kell biztosítani. A tűzcsapokat a védendő épülettől max. 100 méterre kell elhelyezni.

(3) Azokban a létesítményekben, ahol az oltóvíz mennyisége meghaladja a hálózatból kivehető vízmennyiséget, a létesítmények oltóvíz ellátását a meglévő vezeték keresztmetszetének bővítésével, illetve helyi megoldással kiegészítve, térszíni oltóvíztároló építésével kell megoldani.

(4) Az Udvartelki szántók fejlesztési területe legalább utca menti elő-közművesítéssel vehető használatba.

(5) A gazdasági terület szennyvizét a közcsatornába csak megfelelő előtisztítás után szabad bevezetni. A szükséges előtisztítást a keletkezés telkén belül kell megoldani. Az előírt tisztítás során keletkező, további felhasználásra alkalmatlan hulladék, iszap, rács-szemét, stb. elhelyezéséről környezetkímélő módon kell rendelkezni.

(6) A felszíni vizek elvezetését részben zárt csapadékcsatornában kell elvezetni, a meglévő nyílt árokhalózatok továbbépítését meg kell oldani.

(7) A 6,0-8,0 m szabályozási szélességű utcákban az útburkolat vágás, vagy csészeszelvényű kialakításával kell a csapadékvízet összegyűjteni és elvezetni a területről.

(8) Az útfelületek záporvizei csak előtisztítást követően kerülhetnek bevezetésre a Gesztesi patakba, illetve az élő vízfolyásokba.

(9) A Gesztesi patak és a Vadamér és az önkormányzati kezelésű árkok mindkét partján 3,0-3,0 m szélességű sávot szabadon kell hagyni a mederrel kapcsolatos szakfeladatok ellátása céljából.

(10)A 8,0 m-es vagy keskenyebb szabályozási szélességű utcákban az utcák szűk keresztmetszete miatt a közművezetékek építési telekre eső védőtávolságára szolgalmi jogot kell bejegyeztetni a szolgáltatók javára a Földhivatalnál.

(11)A Villapark keleti belterületi határa mentén, övások alakítandó ki.

(12)A Villaparkban a közművek számára a 7,5 m-es közlekedési sávon túl, szükség esetén a beépítésre szánt területek előkertjei is igénybe veendők.

(13)A beépítésre szánt területek új utcáiban a távközlési, a kifeszültségű és a közvilágítási vezetékeket tájképvédelmi okokból, -a gazdasági megfontolások mérlegelésével- elsődlegesen földkábelben kell fektetni. A közcélú hálózatok –kivétel műszaki akadály- közterületeken vezetendők.

(14)Rekonstrukció esetén a föld feletti kifeszültségű és közvilágítási, továbbá a távközlési vezetékek földkábelbe helyezését szorgalmazni kell, ha ennek területigénye nem biztosítható, legalább egy oszlopsorra szerelendők.

(15)A tervezett gázbekötések és a telken belüli gázelosztó vezetékek földalatti vezetéssel építendőek. A házi gáznyomás-szabályozókat az épületek udvarán takartan kell elhelyezni, vagy az épületek alárendelt homlokzatára kell felszerelni.

(16)A távközlési hálózat elérési pontja épületre szerelés esetén csak a létesítmény alárendelt homlokzatára szerelhető.

(17)Közcélú és egyéb 6,0 m magasságot meghaladó hírközlési építmény (antenna, antennatorony) csak, településképi és látványvédelmi vizsgálatokkal alátámasztott terv alapján helyezhető el.

(18)A közműpótló megoldások alkalmazása során tilos a földtani közeg káros anyaggal történő veszélyeztetése.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Megállapította Várgesztes Község Önkormányzata Képviselő Testületének 3/2016. (VIII.19.) önkormányzati rendelete, hatályos 2016. 09. 03-tól

## Zöldterületek

### 17. § (1) Zöldterületek övezetei:

Övezet jele	Telek					Építmény
	Beépítés módja	Megengedett beépítettség felszínen (%)	Megengedett beépítettség felszín alatt (%)	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítandó legkisebb zöldfelülete (%)	Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)
<b>Zkp-1</b>	SZ	2	5	4.000	70	4,5
<b>Zkp-2</b>	SZ	1	5	5.000	70	4,5
<b>Zkp-3</b>	SZ	1	5	5.000	70	3,0/5,5*
<b>Zkk</b>	SZ	2	0	-	60	3,5

\*csak kápolna, imaház létesítése esetén a szabályozási terven jelölt építési helyen

(2) A **Zkp** jelű közpark övezetekben:

- a) a dísz- és pihenőkert funkciójához tartozó kerti építmények,
- b) a terület fenntartásához és megengedett használatához szükséges egyéb építmények (pl. utcabútorok, köztéri szobrok, dísz-kutak, árnyékolók, esőbeálló),
- c) a játékot és testedzést szolgáló építmények helyezhetők el.

(3) A **Zkp-1** jelű övezet ligetes játszó-, pihenőhelyként alakítandó ki.

(4) A **Zkp-2** jelű övezetben

a) a kerékpárút mentén sétány építendő ki, a helyi védelemre javasolt területek, a Gesztesi patak eredetének figyelembe vétele mellett,

b) az Udvarbeli szántók településrészen kialakuló közparkban kilátóhely, kápolna, egyéb közösséget szolgáló építmény létesülhet.

(5) A **Zkp-3** jelű villaparkban előforduló övezetben a szabályozási terven jelölt helyen kápolna, egyéb közösséget szolgáló építmény létesíthető.

(6) A **Zkk** jelű közpark övezetben épület létesíthető, ha a telek kisebbik mérete eléri a 12,0 m-t. Épület/építmény csak a pihenést szolgáló funkcióra hozható létre. Az övezetben az épületnek nem minősülő kerti építmények, utcabútorok természetes anyagokból (különösen: fa, kő) és egységes arculattal alakítandók ki.

(7) A zöldterületeken a közösségi normáknak megfelelő kerti építmények, játszószerkezetek a helyezhetők el.

(8) A zöldterületek zöldfelülettel borított területének legalább 1/4-ét háromszintű növényzet (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) alkalmazásával kell kialakítani. Egyszintű növényzet (gyepszint) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb 1/3-át boríthatja.

### Erdőterületek

**18. §** (1) Az erdőterületek olyan beépítésre nem szánt területek, amelyek jellemzően az erdő folyamatos fenntartásának céljára szolgálnak, továbbá azok a nem erdőművelési ágban nyilvántartott területek, amelyek az erdőműveléshez, az erdőhasználathoz, valamint a vadgazdálkodáshoz szükséges építmények, létesítmények elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az erdőterületek az építésszabályozási övezeti besorolása szerint - de azzal a kitételrel, hogy az esetleges építési igénybevételkor az erdők védelméről szóló törvényben meghatározottak a mérvadóak - az alábbi övezetekre tagozódnak:

a) az **Ev** jelű övezet területei a védelmi céllal hasznosítandó meglévő és létesíthető új erdőterületek,

b) az **Eg** jelű övezet területei a gazdasági- fatermelési céllal hasznosított meglévő és létesíthető új erdőterületek,

c) az **Ee** jelű övezet területei az egészségügyi-, szociális céllal hasznosítható tervezett új erdőterületek.

(3) Az erdőövezetek előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	A kialakítható legkisebb telek területe (ha)	Épület elhelyezésére igénybe vehető legkisebb telek (ha)		Beépítettség* %		Legkisebb zöldfelület (%)	A megengedett legnagyobb építmény magasság (m)
		területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)	terepszint			
				alatt* (%)	Felett (%)		
<b>Ev</b>	0,5	-	-	-	-	98	-
<b>Eg</b>	3,0	10 ha (100.000 <sup>2</sup> )	50	0,3	0,3	97	5,5
<b>Ee</b>	1,5	10 ha (100.000)	50	0,5	0,3	97	5,5

\* A terepszint alatti beépítés kizárólag a terepszint feletti beépítés alatt, egy szintben létesülhet.

(4) Az **Eg** jelű erdőövezetben elhelyezhető építmények:

a) az erdő rendeltetésének megfelelő termelő-szolgáltató tevékenységeket kiszolgáló építmények (pl. farakodó építményei, erdészház, vadászház, állatetető),

b) az erdei turizmust szolgáló építmények (jellemzően turistaút, erdei pihenő, tűzrakó, esőbeálló, kilátó).

(5) Az **Ee** jelű erdőövezetben a jóléti, turisztikai használatot szolgáló parkerdei berendezések (pl. esőbeálló, pihenőhelyek berendezései, hulladékgyűjtők, gyalogutak), valamint az erdő fenntartásához szükséges építmények helyezhetők el. A területen egészségügyi erdőként üzemtervezhető a tó kifolyási szakaszához kapcsolódó erdőterület.

(6) Az **Ev** jelű övezet területei a védelmi céllal hasznosítandó meglévő és létesíthető új erdőterületek. Az Ev jelű védelmi célú erdők övezetében elhelyezhető építmények a máshol és másként nem létesíthető:

- nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak,
- a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények,
- a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak.
-

(7) Az erdő elsődleges rendeltetését az erdészeti hatóság állapítja meg. Az erdőgazdasági övezetekben minden engedélyköteles építési munka, területhasználat-módosítás csak az erdők védelmével, létesítésével, kezelésével, használatával összefüggő országos hatályú jogszabályok alapján és az erdészeti hatósággal, mint szakhatósággal egyetértésben történhet, de mindenkor figyelemmel az erdő védelméről szóló törvény vonatkozó szakaszaira.

(8) Az üzemtervezett erdők fenntartásáról és kezeléséről az érvényes erdészeti üzemterv rendelkezik.

(9) Meglévő, üzemtervezett erdők területén, az erdőterületet érintő, az építésszabályozás övezeti besorolása szerinti építési szándék csak akkor valósítható meg, ha az építés az erdőtörvény előírásainak megfelelően indokolt és az erdészeti hatóság által is támogatott. Tervezett erdőterületek övezeti besorolását a szabályozási terv és jelen előírások határozzák meg, amellyel az új erdők üzemtervezésekor egyeztetni kell az erdőknek az üzemtervben meghatározandó elsődleges rendeltetés megállapítását.

(10) Az erdőövezetben, az indokolt és támogatott építéshez az építési helyet és azon belül az épület, építmény helyét az építési hatóság az erdészeti hatósággal egyetértésben jelöli ki.

### **Mezőgazdasági területek**

**19. §** (1) A mezőgazdasági terület a település beépítésre nem szánt területének a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos mezőgazdasági termelés és az ahhoz szükséges építmények elhelyezésére szolgáló része.

(2) A mezőgazdasági terület a szabályozási terven jelölteknek megfelelően az alábbi övezetekre tagolódik:

a) az **Mk** jelű kertes terület, amely kis telekméretű és jellemzően kertművelési ágú volt zártkerti terület.

b) az **Má-1** jelű általános mezőgazdasági övezet, ahol az üzemszerű szántóföldi művelés a jellemző,

c) az **Má-2** jelű természetközeli állapotú területek mezőgazdasági övezete, ahol a természeti értékek védelme érdekében a kímélő gyepgazdálkodás a jellemző,

(3) A mezőgazdasági övezetekre vonatkozó általános előírások:

a) A mezőgazdasági övezetekben lakás csak a gazdasági tevékenység folytatásához is alkalmas funkciójú tanya (lakóépület + gazdasági épület) részeként helyezhető el. Tanya építése esetén a lakóépület alapterülete -az országos érvényű jogszabályoknak megfelelően- nem haladhatja meg a megengedett beépítettségnek a felét.

b) A szabályozási tervben mezőgazdasági övezetbe sorolt, de az ingatlan-nyilvántartásban erdőművelési ágban nyilvántartott, illetve az erdőtörvény hatálya alá tartozó, 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó területnagyságú telek az erdészeti hatóság hozzájárulásától függően a védelmi célú erdőövezetre vonatkozó előírások szerint hasznosítható.

c) Bűz kibocsátással járó környezeti hatásvizsgálat köteles, vagy egységes környezethasználati engedély köteles tevékenységek, ill. létesítmények a belterülettől és egyéb lakott terület határától mérten a környezetvédelmi engedélyben meghatározva, de min. 500 méteres távolságon belül nem helyezhetők el.



(4) A mezőgazdasági övezetek szabályozási paramétereit:

AZ ÖVEZET			A TELEK								AZ ÉPÜLET		
Sajátos területhasz- nálát	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakít- ható új telekmé- re t (m <sup>2</sup> )		Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint*				Megengedet t legnagyobb építmény- magassága (m)		
			legkisebb	gazdasági épület	lakó+gazda sági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+gazda sági épület (tanya)	felett (%)		alatt (%)		gazdasági épület	lakó+gazda sági épület (tanya)
								gazdasági épület	lakó+gazda sági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+gazda sági épület (tanya)		
<b>Kertes mg-i övezete</b>	<b>Mk</b>	SZ	1000	1.000	-	12	-	3,0 max. 90m <sup>2</sup>	nem épít- hető	3	-	3,5	-
<b>Általános mg-i övezet</b>	<b>Má- 1</b>	SZ	5000	1ha /10.00 0/	5ha /50.000 /	30	50	2,0	2*	2	2	5,0	5,0
<b>Termé- szeti területek ált. mg-i övezete</b>	<b>Má- 2</b>	SZ	5000	3ha /30.00 0/	5ha /50.000 /	50	-	0,4	0,5*	-	-	5,0	-

\* a beépíthető alapterületből a lakófunkció maximum bruttó 150 m<sup>2</sup>-en létesülhet.

(5) Az **Mk** jelű kertes mezőgazdasági övezetben elhelyezhető építmények:

a) az övezetben lévő telek csak akkor építhető be, ha szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott, vagy egyéb intenzív haszonkertészeti kultúra van rajta, az elhelyezhető épületek száma 2 db.

b) A gazdasági épület alapterülete nem haladhatja meg a 90 m<sup>2</sup>-t.

c) Az övezetben lakás nem építhető.

d) Az övezetben méhészet létesíthető.

(6) Az **Má-1** jelű mezőgazdasági övezetben elhelyezhető építmények:

a) a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges gazdasági építmények (jellemzően állattartó épületek, termény-tárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavítók, trágyatárolók) ha a telekterülete eléri az 1 ha-t.

b) a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kint-lakáshoz” szükséges legfeljebb kétlakásos lakóépület létesíthető, ha a telekterülete eléri az 5 ha-t,

c) az övezetben lakás csak a gazdasági tevékenység folytatásához is alkalmas funkciójú tanya (lakóépület + gazdasági épület) részeként helyezhető el. A lakóépület bruttó alapterülete az épített gazdasági épület alapterületének legfeljebb 50 %-át érheti el, s nem haladhatja meg a 150 m<sup>2</sup>-t.

(7) Az **Má-2** jelű védendő tájhasznosítású mezőgazdasági övezetben elhelyezhető építmények:

a) Ha a telek mérete eléri 3 ha nagyságú területet és legalább 50,0 m-es minimális méretet, az övezetben épület/építmény létesíthető, elsősorban a legeltetéses állattartással kapcsolatos tájba illő, természetes anyagú gazdasági épület formájában (pl. karám, szénatároló, istálló).

b) A gazdasági épület, építmény alapterülete max. 200 m<sup>2</sup> lehet, nagyobb alapterületet igénylő funkció, csak több épületben helyezhető el.

c) Az övezetben lakás csak a gazdasági tevékenységgel összefüggésben építhető, ha telek alapterülete eléri az 5 ha-t. A lakóépület bruttó alapterülete az épített gazdasági épület alapterületének legfeljebb 50 %-át érheti el, s nem haladhatja meg a 150 m<sup>2</sup>-t.

(8) Az Má jelű általános mezőgazdasági övezetekben

a) az 5 ha-t elérő területen telkenként egy épületben legfeljebb 2 lakás létesülhet.

b) A lakóépület/rész bruttó szintterülete legfeljebb 250 m<sup>2</sup> lehet.

c) A mezőgazdasági területeken kialakításra, átalakításra, illetve felújításra kerülő épületek, építmények kizárólag tájba illő hagyományos szerkezetűek és anyaghasználatúak (falazott téglá, kő) és a természetes föld-színűek lehetnek (törtfehér, sárga, barna, szürke, homokszín), továbbá középtengelyre szimmetrikus magastetős, 20°-42° közötti tetőhajlásszögűek lehetnek.

d) Az építési hely a mezőgazdasági övezetekben -szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában- erdőtől minimum 20,0 m-re, vízfolyásoktól minimum 50,0 m-re, a feltáró úttól legalább 15,0 m-re jelölhető ki.

e) A mezőgazdasági övezetekben tömör kerítés sehol sem építhető. A legalább 70 %-ban áttört kerítés magassága legfeljebb 2,0 m lehet.

### Vízgazdálkodási területek

**20. §** (1) A vízgazdálkodással kapcsolatos területek az alábbiak:

- a) a patakok, árkok, záportározók medrei,
- b) a vízmedrek mentén a meghatározott szélességű parti sávok,
- c) vízmű-létesítmények (kút, víztároló medence) és azok körülkerített védőterületei.

(2) A vízgazdálkodási területek a **Vv** jelű vízmedrek és a **Vü** jelű vízmű-kutak üzemi területének övezetébe tartoznak.

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

(4) A vízgazdálkodási övezetekben a meder partja mentén a karbantartási munkálatok elvégeztetősége érdekében a partvonalától számított 3,0-3,0 m széles parti sávot szabadon kell hagyni, ott állandó építmény, épület nem helyezhető el.

(5) A Gesztesi patak mederkijelölését és mederrendezését az árvízvédelem és a természetvédelem érdekeinek figyelembe vételével kell végrehajtani. A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetáció, a természetes élőhelyek védelmét a kivitelezés és a végleges területfelhasználás során egyaránt biztosítani kell.

(6) A területen 1,0 métert meghaladó földmunkát végezni, művelési ágat változtatni a vonatkozó rendelkezések előírásainak megfelelően, valamint az alábbi figyelembevételével csak úgy szabad, hogy a beavatkozás

- a biztonságos felszíni vízvezetést ne veszélyeztesse, illetve szolgálja,
- segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakokra való visszatartását,
- biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újjak kialakulását.

### Beépítésre nem szánt különleges terület övezete

#### 21. § (1) Különleges temetőterület övezetei

Telek						Építmény
Övezet jele	Beépítés módja	Megengedett beépítettsége felszínen (%)	Megengedett beépítettsége felszín alatt (%)	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítandó legkisebb zöldfelülete (%)	Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)
<b>Kkte-1</b>	SZ	2/K	10	K	70	5,5*

\* kivétel harangtorony, mely magassága elérheti a 12métert

(2) A temető kialakult tömör kerítése megtartandó, magassága nem csökkenthető.

(3) A lakótelkekkel határos oldalon, ha a koporsós sírhely a telekhatártól 10,0 m-nél közelebb helyezkedik el a kerítést csak tömör formában és legalább 2,0 m magasságban kell kiépíteni.

(4) A koporsós temetés új sírhelytáblái úgy jelölendők ki, hogy a kerítés mellett 10,0 m széles fásított védőterület kialakítható legyen. Felszíni kriptá nem építhető.

(5) A működő temető területén új épület csak a meglévő helyén helyezhető el, kivéve a harangtorony, mely legfeljebb 10,0 m<sup>2</sup>-es alapterületig bárhol elhelyezhető.

(6) A temető területének minden 200 m<sup>2</sup>-re után legalább 1 db nagykoronájú lombos fát kell telepíteni.

(7) A temetőben végzendő minden munkát egyéb jogszabály figyelembe vétele mellett – kivéve a sírgondozást, virágültetést – az üzemeltetőnek előzetesen be kell jelenteni (pl. sírhelynyitás, síremlék, urnasír építése stb.).

### Táj- és természetvédelem

22. § (1) Az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek az Országos Területrendezési Tervvel összhangban a természetvédelmi hatóság jóváhagyásával hasznosíthatóak.

(2) A jogszabály által meghatározott Natura 2000 területeket érintő használatmódosítás és építés csak a természetvédelmi hatósággal egyeztetve a Natura 2000 területekre vonatkozó hatályos előírások szerint történhet. A Natura 2000 területeket a 3 számú függelék tartalmazza.

(3) A szabályozási terven jelölt országos, vagy helyi védettségű területen minden tevékenység csak a természetvédelmi hatóság véleményének figyelembe vételével végezhető.

(4) A területfelhasználás során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek kapcsolatát, az ökológiai folyosók megmaradását, területi hiányának pótlását, bekapcsolását az országos hálózatba. .

(5) A meglévő értékes növényzet védelme érdekében építési engedélyben a geodéziailag bemért helyszínrajz alapján az építési hely (úgy mint kötelező előkert, vagy oldalhatáron való építés) módosítható, terepszint alatti beépítés esetén a védendő növényzet gyökérszélét figyelembe kell venni, a gyökérszél által érintett területen terepszint alatti építmény nem engedélyezhető.

(6) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál lehetőséget kell biztosítani a fasorok, közcélú növényzetek elhelyezhetőségének, fennmaradásának is.

### **Környezetvédelem**

#### **23. § (1) Föld- és talajvédelem**

a) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, illetve meglévők oly módon alakíthatók át, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen. A település területén 1,5 m-nél magasabb rézsű (egy tagban) nem létesíthető.

b) Az építéshez igényelt területfeltöltés csak bevizsgált minőségű, a talajt és a talajvizet nem veszélyeztető, a feltöltés talajmechanikai igényeit is kielégítő anyaggal történhet.

c) A telkek terepfelzáróly kizárólag oly módon alakítható, hogy a talaj erózió elleni védelme, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezetése a telek területén belül biztosítható legyen.

#### **(2) Felszíni és felszín alatti vizek védelme**

a) A település beépítésre szánt területét a külterület felől összefolyó felszíni víztől övárak-rendszerrel és szükség esetén méretezett átmeneti szikkasztó-tározó terek kialakításával védeni kell.

b) A felszíni vízvezető rendszert a telkek beépítésének megkezdését megelőzően a talajvédelmi előírásoknak megfelelő műszaki megoldással ki kell alakítani.

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

d) Épület felújítása, bővítése és új épület elhelyezése a belterületen csak a meglévő gerinchálózatra történő szennyvízbekötés mellett végezhető.

e) A tisztított, vagy tisztítatlan szennyvíz szikkasztása a település egész területén tilos.

f) A területen talajszennyezést okozó gazdasági tevékenység nem végezhető.

g) Az ásott kutakba, illetve a csapadékvíz-csatornába, továbbá a közvetlen élővíz-folyásba tisztítatlan szennyvizet bevezetni tilos.

h) A felszíni vízfolyások medrének megváltoztatása, vizének hasznosítása magánterületen (elterelés, kikövezés, felduzzasztás, vízhez kötődő állattartás) csak az illetékes hatóságok által engedélyezett esetekben, környezetrendezési tervvel megalapozott vízjogi engedély alapján lehetséges.

#### **(3) Hulladékgyűjtés**

a) A község területén keletkező kommunális hulladékot és azzal együtt kezelhető termelési hulladékot a szervezett hulladékgyűjtés és szállítás keretei között kell ártalmatlanítani.

b) A hulladék lerakása a település teljes területén tilos.

c) A különleges kezelést igénylő lakossági hulladékok gyűjtésére a község kereskedelmi-gazdasági fejlesztési területén belül, a szükséges hatósági engedélyk mellett, lakossági hulladékudvar létesíthető.

### **A kulturális örökség védelme és a településképvédelme**

**24. § (1)** A rendelet 1. számú függeléke sorolja fel a kulturális örökségvédelem építményeit és területeit az alábbiak szerint:

a) Országos műemléki védelem alatt álló épületet és annak műemléki környezetét-

b) <sup>8</sup>

c) <sup>9</sup>

d) <sup>10</sup>

(2) A régészeti lelőhelyek jegyzéke a rendelet 1. számú függelékében található.

(3) Régészeti lelőhelyek környezetében bárminemű 0,6 m-nél nagyobb mélységű földmunka, illetve minden féle építési tevékenység különös gonddal végezhető, megkezdését, az illetékes Múzeumnak be kell jelenteni, szükség esetén a régészeti kutatás lefolytatását biztosítani kell

(4) A közigazgatási területen folytatott építési munkák alkalmával előkerülő régészeti leletek esetén a Kuny Domokos Múzeumot kell értesíteni.

### Záró rendelkezés

**25. §** (1)A rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

(2) A V-HÉSZ jelen rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított államigazgatási ügyekben kell alkalmazni.

(3) Hatályukat veszítik az alábbi önkormányzati rendeletek:

- 6/1998. (IX. 14.) sz. önkormányzati rendelet, mely a Villapark területére vonatkozik
- 6/1999. (VIII.25.) sz. önkormányzati rendelet (HÉSZ módosítás)
- 7/1999. (XI. 6.) sz. önkormányzati rendelet, mely a közigazgatási területre kiterjedő
- 2/2000. (II. 23.) sz. önkormányzati rendelet (HÉSZ módosítás)
- 1/2001/. (II. 05.) sz. önkormányzati rendelet (Központ szabályozás-módosítás)
- .../2009. (.....) sz. önkormányzati rendelet (HÉSZ módosítás)

Várgesztes, 2011. november. 28.

.....  
polgármester

.....  
jegyző

Záradék

Kifüggesztve: 2011. november 29.

.....  
jegyző

<sup>8</sup> Hatályon kívül helyezte Várgesztes Község Önkormányzata Képviselő Testületének 8/2020. (X.12.) önkormányzati rendelete, hatálytalan 2020. 11. 11-től

<sup>9</sup> Hatályon kívül helyezte Várgesztes Község Önkormányzata Képviselő Testületének 8/2020. (X.12.) önkormányzati rendelete, hatálytalan 2020. 11. 11-től

<sup>10</sup> Hatályon kívül helyezte Várgesztes Község Önkormányzata Képviselő Testületének 8/2020. (X.12.) önkormányzati rendelete, hatálytalan 2020. 11. 11-től

**1. sz. MELLÉKLET**

**Várgesztes Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
14/2011 (XI. 29.) önkormányzati rendelethez**

A V-HÉSZ mellékletét képező szabályozási tervek listája

- 1.** Jelmagyarázat az SZ-1 és SZ-2 jelű rajzokhoz **SZ-J**
- 2.** Szabályozási terv a közigazgatási területre **SZ-1** *M=1:12.000 /A2/*
- 3.** Szabályozási tervi nagyítás a belterületeket összekötő területre  
**SZ-1resz** *M=1:2.000 /A3/*
- 4.** Szabályozási terv a Központi belterületre **SZ-2/a** *M=1:2.000 /A1/*
- 5.** Szabályozási terv Villapark belterületre és a Vár területére  
**SZ-2/b-c** *M=1:2.000 /A3/*

**2. sz. MELLÉKLET**

**Várgesztes Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
14/2011. (XI. 29. önkormányzati rendeletéhez**

**Szabályozási határértékek összesítő táblázata**

ÉPÍTÉSI ÖVEZET NEVE	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	ÉPÍTMÉNY ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK				TELEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	
		BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG		LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m <sup>2</sup> ) (BEÉPÍTHETŐ)	LE GKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
			FELSZÍNEN (%)	FELSZÍN ALATT (%)			
<i>Beépítésre szánt területek</i>							
Kertvárosias lakóterület építési övezetei	<b>Lke-1</b>	O	25	35	5,5	700	50
	<b>Lke-2</b>	O	20	30	5,5	900	60
	<b>Lke-3</b>	O	20	30	5,5	1200	60
Falusias lakóterület építési övezetei	<b>Lf-1</b>	O	20	30	5,5	900	50
	<b>Lf-2</b>	O	20	30	5,5	1200	50
Település-központi vegyes terület építési övezetei	<b>Vt-1</b>	SZ	40	50	K/5,5	2000	40
	<b>Vt-2</b>	O	40	50	5,5	700	40
	<b>Vt-3</b>	SZ	20	30	5,5	3000	50
	<b>Vt-4</b>	O	20	30	5,5	1200	50
Kereskedelmi, gazdasági terület építési övezetei	<b>Gksz-1</b>	O	30	40	5,5	1500	40
	<b>Gksz-2</b>	SZ	15	25	6,0	1500	60
	<b>Gksz-3</b>	SZ	30	40	6,0	2500	40
	<b>Gksz-4</b>	SZ	40	50	7,5	5000	40
Üdülő-hétfégi házas terület építési övezetei	<b>Üh-1</b>	SZ	15	25	5,5	600	65
	<b>Üh-2</b>	O	15	25	5,0	1000	65
	<b>Üh-3</b>	O	12	22	5,5	1200	65
	<b>Üh-4</b>	O	10	20	5,0	1500	65
Különleges terület: vár területe	<b>K-vá</b>	K	K	K	K	K	40
Különleges terület: sport terület	<b>Ksp-1</b>	SZ	10	30	5,5	6000	70

Várgesztes Község Képviselő-testülete **14/2011.(XI.29.)** rendelete  
a Helyi Építési szabályzatról

ÖVEZET NEVE	ÖVEZET JELE	ÉPÍTMÉNY ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK				TELEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	
		BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG		LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG (m)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m <sup>2</sup> ) (BEÉPÍTHETŐ)	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)
			FELSZÍNEEN (%)	FELSZÍN ALATT (%)			
<i>Beépítésre nem szánt területek</i>							
Közutak övezetei	<b>KÖu-1</b>	országos úthálózat része, települési főút					
	<b>KÖu-2</b>	települési mellékút					
	<b>KÖu-3</b>	gyalogutak, kerékpárút					
Közlekedési magánút	<b>KÖu-m</b>	Villapark területén lévő közlekedési területek					
Közparkok övezetei	<b>Zkp-1</b>	SZ	2	5	4,5	4000	70
	<b>Zkp-2</b>	SZ	1	5	4,5	5000	70
	<b>Zkp-3</b>	SZ	1	5	3,0/5,5	K/5000	70
Közkert övezet	<b>Zkk</b>	SZ	2	0	3,5	K	60
Erdőterület övezetei	<b>Eg</b>	SZ	0,3	0,3	5,5	30.000 (10 ha)	97
	<b>Ee</b>	SZ	0,3	0,5	5,5	15.000 (10 ha)	97
	<b>Ev</b>	-	-	-	-	5000	98
Általános mezőgazdasági terület övezetei	<b>Má-1</b>	SZ	2	2	5,0	5.000 (1ha/5ha)	-
	<b>Má-2</b>	SZ	0,4	0,5	5,0	5.000 (3 ha/5ha)	-
Kertes mg. övezet	<b>Mk</b>	O	3	3 max. 90m <sup>2</sup>	3,5	1.000 (1000)	-
Vízgyújtási terület övezetei	<b>Vv*</b>	-	*	-	-	-	-
	<b>Vü</b>	SZ	5*	-	K/4,5	-	-
Különleges temető terület övezete	<b>Kkte-1</b>	SZ	2/K	10	K	5,5	70

\*csak a vízgyújtással összefüggésben és közösséget szolgáló építmény létesíthető.



## 1. számú függelék

### **Várgesztes Község Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2011. (XI. 29.) önkormányzati rendeletéhez A kulturális örökség védelmének jegyzéke**

1. **Országos műemléki védelem** alatt álló épületek a településen az alábbi művi érték:  
Gesztési vár hrsz: 096/2  
A műemléki környezet a szabályozási terven jelöltek szerint.
2. A közigazgatási területen az alábbi **nyilvántartott régészeti lelőhelyek** találhatóak:
  - a) Gesztési Vár-rom, hrsz: 096/2,5, 0107, 0108
  - b) Kis-vár hrsz:0105
  - c) Édes Zoltán telke, hrsz: 031/14-18
3. 11
4. 12
5. 13

A kulturális örökség védelme érdekében a terület- és településfejlesztéssel, valamint a terület és településrendezéssel kapcsolatos változások, beruházások tervezését e védelemmel összhangban kell megoldani. A régészeti lelőhelyek védelmére irányuló intézkedéseknek elsősorban megelőző, szükség esetén mentő jellegűeknek kell lenniük. *A 2001. évi LXIV. Kulturális Örökségről szóló törvény (továbbiakban Kötv) 10.§-a szerint a régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti helyükön, eredeti állapotukban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni.*

A Kötv 11.§-a szerint a régészeti lelőhelyek általános védelem alatt állnak, ahonnan a régészeti örökség elemei csak feltárás keretében mozdíthatók el Kötv 19.§ (1). A régészeti örökség védelme érdekében különös gonddal kell eljárni az építési és művelési ág változások kapcsán, mivel bármilyen, a föld felszíne alá mélyedő kivitelezési munkával elpusztulhatnak a régészeti örökség elemei.

Régészeti lelőhely esetében az alábbiak szerint kell eljárni.

Az Kötv 22-23.§-a, továbbá *A régészeti lelőhelyek feltárásának ... részletes szabályairól szóló 18/2001 (X.18.) NKÖM rendelet* 14.§-a szerint a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket a földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal el kell kerülni. Ha a lelőhelyek elkerülése a földmunkával járó fejlesztés beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás másutt nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tární. A tervezett munkálatok kizárólag a feltárás befejezése után kezdődhetnek el. A régészeti feltárások költségét annak kell fedezni, akinek érdekében a feltárás szükségessé vált Kötv 19.§ (3). A fejlesztések, beruházások tervezése során a megelőző feltárás teljes költségét, de legalább a teljes bekerülés 9 ezrelékét kell költségelőirányzatként biztosítani a feltárás fedezetére Kötv 22.§.(1). A tervezett tevékenység építési tevékenység előtt a Kulturális Örökségről szóló törvény szerint a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal regionális kirendeltségének előzetes szakhatósági állásfoglalását kell kérni. A nagyberuházások esetében a régészeti szakszolgálattal, az értékhatár alatti beruházások esetében a szükséges megelőző kutatások elvégzéséhez a helyileg illetékes múzeummal kell megállapodást kötni.

Váratlanul előkerülő régészeti emlékek esetében az alábbiak szerint kell eljárni.

<sup>11</sup> Hatályon kívül helyezte Várgesztes Község Önkormányzata Képviselő Testületének 8/2020. (X.12.) önkormányzati rendelete, hatálytalan 2020. 11. 11-től

<sup>12</sup> Hatályon kívül helyezte Várgesztes Község Önkormányzata Képviselő Testületének 8/2020. (X.12.) önkormányzati rendelete, hatálytalan 2020. 11. 11-től

<sup>13</sup> Hatályon kívül helyezte Várgesztes Község Önkormányzata Képviselő Testületének 8/2020. (X.12.) önkormányzati rendelete, hatálytalan 2020. 11. 11-től

Valamennyi, a régészeti feltárás esetén kívül előkerült régészeti emlék, ill. lelet esetében is törekedni kell a régészeti örökség elemeinek helyszíni megőrzésére. Ha bármilyen tevékenység során váratlan régészeti emlék, illetőleg lelet kerül elő, a felfedező (kivitelező, beruházó) az örökségvédelmi törvény 24.§-a értelmében köteles a tevékenységet azonnal abbahagyni és az emlék vagy lelet előkerülését az önkormányzat jegyzőjének és a területileg illetékes múzeumnak haladéktalanul jelenteni és a helyszín, valamint a lelet őrzéséről gondoskodni, valamint a régészeti feltárás lehetőségét biztosítani. Melyek elmulasztása a BTK alá tartozik és büntetőjogi felelőséggel jár.

Nagyberuházások esetében az alábbiak szerint kell eljárni.

*Az oktatási és kulturális miniszter 21/2007. (III. 26.) OKM rendelete a nagyberuházásokkal kapcsolatos régészeti kötelezettségekről az alábbiakban rendelkezik.*

Nagyberuházásnak számít 2007. március 26-tól minden nettó 1,5 milliárd forintot meghaladó beruházás, továbbá a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt., valamint a Vásárhelyi Terv koordinátor szerveinek kezelésében a nettó 100 millió forintos értékhatárt meghaladó beruházás. 3.§ f) szerint 2008. április 1-jétől életbe lépő rendelkezés szerint az a beruházás, amely a nettó 500 millió forintos értékhatárt meghaladja, függetlenül annak területi kiterjedésétől vagy helyszínétől.

A beruházó nyilatkozni köteles, hogy a tervezett be ruházás nagyberuházásnak számít-e. A régészeti lelőhelyek feltárásának, illetve a régészeti lelőhely, lelet megtalálója anyagi elismerésének részletes szabályairól szóló 18/2001. (X. 18.) NKÖM rendelet 1. §-ában meghatározott nagyberuházás esetén - terepbejárási dokumentációt is tartalmazó - hatástanulmányt kell készíteni.

A nyilatkozat, valamint az örökségvédelmi hatástanulmányról szóló 4/2003. (II. 20.) NKÖM rendeletnek megfelelő örökségvédelmi hatástanulmány az építésügyi hatósági, illetve örökségvédelmi hatósági (szakhatósági) eljárásban a Hivatalhoz benyújtott kérelem kötelező melléklete.

A földmunkával járó változtatás teljes kiterjedésére vonatkozóan mind az előkészítő munkálatok, mind a kivitelezés tekintetében régészeti megfigyelést kell biztosítani, a régészeti lelőhelyeken, pedig megelőző feltárást kell végezni.

A nagyberuházások során a terepen végzett régészeti munkálatok és dokumentációkészítés, valamint az elsődleges leletfeldolgozás tekintetében a feladatokat - beleértve a régészeti érdekltségeket érintő előkészítő munkafázisokban való részvételt is - a Tv. 22. § (3) bekezdésében meghatározott szerződés keretében a régészeti szakszolgálat látja el.

A régészeti lelőhelyeken feltárásra a régészeti szakszolgálat csak azokon a helyeken köteles sort keríteni, ahol a beruházás a talajt a jelenlegi talajszintnél 30 cm-nél, illetve a humuszréteg alsó szintjénél mélyebben érinti, vagy ahol a régészeti jelenségeket a beruházás egyéb módon veszélyezteti. Veszélyeztetésnek számít különösen az erózióknak való kitétel (víz, szél, fagy, növényültetés), a földmunkával, anyagkitermeléssel vagy építkezéssel történő megsemmisítés vagy megbolygatás, az állapotváltozással járó elfedés.

A beruházás, illetve a régészeti feltárás előkészítése során ismertté vált és a kulturális örökség hatósági nyilvántartására vonatkozó szabályokról szóló 17/2002. (VI. 21.) NKÖM rendelet szerint nyilvántartásba vett lelőhelyekre is tekintettel a régészeti szakszolgálat a beruházóval a feltárásra vonatkozó szerződést köt, amelynek hatósági jóváhagyás céljából történő bemutatásával egyidejűleg megkéri a feltárási engedélyt.

Amennyiben a feltárás során eredeti összefüggéseiben megmaradt helyszínen megtartható emlékek (épített régészeti örökségi elemek) kerülnek elő, erről a feltárás vagy a régészeti szakszolgálat vezetője 3 napon belül írásban bejelentést tesz a Hivatalnak.

A bejelentett régészeti emlékek kezeléséről - ideértve az ideiglenes megóvásukra, esetleges eltávolításukra, helyszíni megőrzésükre, illetve helyszíni bemutatásukra vonatkozó előírásokat - a bejelentő véleményének kikérése után 8 napon belül a Hivatal dönt.

**2. számú függelék**

**Várgesztes Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
14/2011. (XI. 29.) önkormányzati rendelethez**

**Várgesztes Község Natura 2000-es területeinek jegyzéke**

Várgesztesi Natura2000 területek a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság intézkedési területén, a Vértes (HUDI30001) néven jegyzet területen belül

az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről szóló 45/2006. (XII. 8.) KvVM rendelet 4. számú melléklete szerint

**különleges madárvédelmi területek:**

02/1, 02/2, 03, 04, 06, 021, 024, 029, 032, 035, 036,  
038, 039, 040, 041, 044, 045, 046, 047, 048, 049, 050, 051,  
052, 053, 054, 055, 069, 070, 071, 072, 073, 074, 075, 076,  
077, 078, 079, 080, 081, 082, 083, 088, 089/1, 089/2, 090,  
091, 092, 093, 094, 096/2, 096/5, 097, 098, 099, 0100, 0101,  
0102, 0103, 0104, 0105, 0106, 0107, 0108, 0109, 0110,  
0111, 0112, 0113, 0114, 0115, 0116, 0117, 0118, 0119,  
0120, 0121, 0122, 0123, 0124, 0125, 0126, 0127, 0128,  
0129, 0130, 0131, 0132, 0133, 0134, 0135, 0138 hrsz.

**kiemelt jelentőségű különleges természetmegőrzési területek:**

02/1, 02/2, 03a, 03b, 04, 06, 021, 024, 029, 032, 035,  
036, 038, 039, 040, 041, 044, 045, 046, 047, 048, 049,  
050, 051, 052, 053, 054, 055, 069, 070, 071, 072, 073,  
074, 075, 076, 077, 078, 079, 080, 081, 082, 083, 088,  
089/1, 089/2, 090, 091, 092, 093, 094, 096/2, 096/5,  
097, 098, 099, 0100, 0101, 0102, 0103, 0104, 0105, 0106,  
0107, 0108, 0109, 0110, 0111, 0112, 0113, 0114, 0115,  
0116, 0117, 0118, 0119, 0120, 0121, 0122, 0123, 0124,  
0125, 0126, 0127, 0128, 0129, 0130, 0131, 0132, 0133,  
0134, 0135, 0138 hrsz.