

Teskánd Község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2014. (II. 10.) önkormányzati rendelete

## **a HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT megállapításáról**

Teskánd Község Önkormányzata az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, valamint az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. §-ában foglalt felhatalmazás alapján, a 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

### **1.1. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

#### **1.1.1. Általános előírások**

##### **1. §**

(1) A rendelet célja, hogy meghatározza Teskánd község építési rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően.

(2) A rendelet hatálya Teskánd Község közigazgatási területére terjed ki.

(3) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket alakítani, építési, bontási tevékenységet folytatni, építmény rendeltetését megváltoztatni, valamint ilyen célra hatósági engedélyt adni – a vonatkozó külön jogszabályok mellett – e rendelet előírásainak és a rendelet elválaszthatatlan részét képező 1. számú mellékletnek megfelelően lehet.

(4) Jelen rendelet 1. számú melléklete a Konfer Plan Bt. által 10/2011. munkaszám alatt készített Teskánd község közigazgatási területére készített Szabályozási terv (továbbiakban: Szabályozási terv).

(5) Jelen rendelet 1. számú függeléke: Út mintakeresztszelvények

#### **1.1.2. Közterület alakításra vonatkozó előírások**

##### **2. §**

(1) Az állami és önkormányzati tulajdonú közterületek közhasználatra szolgáló területek.

(2) Amennyiben telekalakításra kizárólag valamely közterület rendezése céljából kerül sor, a telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha a közterülettel érintkező telkek valamelyike a telekalakítást követően már nem lesz a rá vonatkozó övezeti előírásoknak megfeleltethető méretű (szélességű vagy nagyságú). Az így keletkező telek beépítése az övezet többi előírásainak betartásával engedélyezhető.

#### **1.1.3. Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások**

##### **3. §**

Újonnan belterületbe vonandó területeket a Szabályozási terv tünteti fel. A belterületbe vonás egyszerre vagy fokozatosan, ütemezetten is történhet.

##### **4. §**

(1) A helyi védelemre javasolt építészeti értékeket az 2. sz. függelék tartalmazza.

(2) Az Ilona kápolna műemléki védelem alatt áll. A védett épületre vonatkozó építési tevékenység esetében az illetékes hatóság előírásai szerint kell eljárni.

(3) Régészeti lelőhelyen építési tevékenység végzésekor az illetékes örökségvédelmi hatóság előírásai szerint kell eljárni.

## 5. §

Közterületen legalább egy oldali fasor ültetése kötelező az arra alkalmas helyen.

### 1.1.4. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

## 6. §

1) Tájképvédelmi területen az építményeket tájba illeszkedő módon szabad létrehozni:

a) Az épületmagasság az 5,0 métert nem haladhatja meg, kivéve az egyházi rendeltetésű épületet, ami esetében a torony homlokzatmagassága legfeljebb 15,0 méter lehet.

b) Az épületek homlokzata vakolt felületű legyen.

c) A tetőfedés kiselemes agyag- vagy cementkötésű cserép lehet.

d) Az épületek környezetét fásítani kell.

e) A b) és c) pontok alól kivételt képeznek a gazdasági rendeltetésű épületek, amik esetében megengedhető a csarnok épület is, de ebben az esetben az épületet növényzettel takarni kell. A növénytelepítés a használatbavételi engedély feltétele.

f) Az építmények tájba illesztésének igazolására az építmények terveihez fotómontázst is tartalmazó látványtervet kell készíteni.

2) Egyedi tájérték esetében a külön jogszabály szerinti előírásokat kell betartani.

## 7. §

(1) A település zöldfelületeinek megóvása érdekében közterületen meglévő fát, ill. növényzetet kivágni csak rendkívül indokolt esetben szabad.

(2) Közterületen, gazdasági területen, különleges területen, valamint kereskedelmi, szolgáltató vagy vegyes területen a kivágott, elhalt növényzet pótlásáról a növényzet jellegének s értékének megfelelően, legalább 1 m magasságban mért törzsátmérő mértékéig kell a növényzet kivágójának gondoskodnia.

(3) Ha fa kivágására építéssel összefüggésben kerül sor, akkor a visszapótlás helyét, módját, a kiültetendő növény fajtáját az építési engedélyezési terv részeként kell meghatározni. A visszapótlásra szánt növényzetet lehetőség szerint az építési területen, vagy annak közelében kell telepíteni. A visszapótlásra szánt növényzet kiültetéséről az építési tevékenység megkezdése előtt kell gondoskodni, ha a visszapótlásra nem az építési területen kerül sor.

### 1.1.5. Környezetvédelmi előírások

## 8. §

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

(2) A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, melyek a környező területek fennálló, vagy a településrendezési tervek szerint tervezett használati módját lehetetlenné teszik.

(3) Előnyben kell részesíteni a hulladékszegény technológiák alkalmazását és a kevésbé vízigényes tevékenységeket.

(4) Újabb területek belterületbe vonása, a termőföldön történő beruházások a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit nem ronthatják, nem csökkenthetik a meglévő talajvédelmi létesítmények működőképességét.

(5) Környezeti zajt előidéző üzemi vagy szabadidős zajforrás üzemeltetésének megkezdése előtt a környezeti zajforrás üzemeltetője köteles a környezetvédelmi hatóságtól környezeti zajkibocsátási határérték megállapítását kérni, és a határérték betartásának feltételeit megteremteni.

(6) Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású és tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, megfelelő telepítési távolság meghatározásával, az épületek védett homlokzatainak megfelelő tájolással, illetve műszaki intézkedésekkel kell biztosítani az előírt zajterhelési határértékek teljesülését.

(7) Épületek zajtól védendő helyiségeiben az épület rendeltetésszerű használatát biztosító különböző technikai berendezésektől és az épületen belül vagy azzal szomszédos épületben folytatott tevékenységből eredő együttes zaj nem haladhatja meg az előírt határértékeket.

#### **1.1.6. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások**

### **9. §**

(1) Árvízzel veszélyeztetett területen az újonnan létrehozandó illetve átépítendő épületek földszinti padlószintjét a legmagasabb vízszint fölé kell emelni legalább 1,0 m-re.

(2) Belvízzel veszélyeztetett területen az újonnan létrehozandó illetve átépítendő épületek földszinti padlószintjét a rendezett terepszint fölé kell emelni legalább 0,5 méterre.

(3) Vízerózióknak kitett területen törekedni kell a minél hosszabb idejű növényborítottságra.

(4) Meglévő épületnél az újonnan építendő épület és bővítmény esetében csak akkor kell alkalmazni a földszinti padlószint emelését, ha az az épületben folytatott tevékenységet, illetve az alkalmazott technológiát az nem korlátozza.

#### **1.1.7. Közművek előírásai**

### **10. §<sup>1</sup>**

(1) A kiépült szennyvízcsatorna-hálózatra azt az építményt, melynek a használata során szennyvíz keletkezésével kell számolni, annak használatba vételéig kötelező rákötni.

(2)

---

<sup>1</sup> Teskánd Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2019. (VIII. 23.) önkormányzati rendelete 2. §-val megállapított szöveg. Hatályos: 2019.08.24. napjától

(3)<sup>2</sup> Lakó- és gazdasági övezetben új főépület építése esetén az adott ingatlan minden egyes 50m<sup>2</sup> burkolt és beépített felületére számítva legalább 0.5m<sup>3</sup> nagyságú csapadékvíz-tárolót/szikkasztót kell elhelyezni, mely biztosítja a csapadékvíz visszatartását.

(4)

### **1.1.8. Építés általános szabályai**

#### **11. §<sup>3</sup>**

(1) Azokon a területeken, ahol a területfelhasználás vagy az építési övezet, övezet a Szabályozási terv szerint megváltozik, a telekalakítás és az építés a változásnak megfelelően engedélyezhető. A telekalakítás megkezdéséig a jelenlegi művelési ág fenntartható és a művelés tovább folytatható.

(2) Az építési telkek kialakítása - a fejlesztési szándékok függvényében - fokozatosan, több ütemben történhet.

(3) Nyeles telek kialakítása csak meglévő telek esetében és csak akkor engedélyezhető, amennyiben másként sem közterületről, sem magánútról nem lenne a telek megközelíthető. Nyeles telek esetében az előkert mindig a teleknyúlvány felől értendő, a nyúlvány beszámítása nélkül.

#### **12. §<sup>4</sup>**

(1)

(2) Használatba vétel a közművekre történő csatlakozást követően lehetséges.

(3) Meglévő épület a telek méretétől függetlenül felújítható és bővíthető, a többi vonatkozó övezeti előírás betartása mellett.

(4) Meglévő épület elbontása után új épület építésekor az övezetben előírt paraméterek betartása – a telekre vonatkozók kivételével – kötelező.

(5) Az egyes övezetekben, építési övezetekben előírt telekméretnél kisebb nagyságú, meglévő telek az övezet többi előírásának betartása mellett beépíthető.

### **1.1.9. Védő- és védett területek**

#### **13. §**

(1) A község közigazgatási területén található, biztonsági sávval rendelkező nyomvonal jellegű és területigényes létesítmények esetében a biztonsági sáv mértékét külön jogszabály határozza meg. A biztonsági sávon belül végzendő minden építési tevékenység kizárólag a létesítmény kezelőjének vagy tulajdonosának hozzájárulásával lehetséges.

---

2 A 10. § (3) bekezdése a Teskánd Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2023. (IV. 30.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

3 Teskánd Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2019. (VIII. 23.) önkormányzati rendelete 3. §-val megállapított szöveg. Hatályos: 2019.08.24. napjától

4 Teskánd Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2019. (VIII. 23.) önkormányzati rendelete 3. §-val megállapított szöveg. Hatályos: 2019.08.24. napjától

(2) A Szabályozási terven jelölt Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület megfelel a Zalaegerszeg-nyugati vízbázisának hidrogeológiai „B” védőterületének. A védőterületen a külön jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni.

(3) A vasúti védőtávolságon belüli ingatlanok mindenkori tulajdonosai tudomásul veszik a vasútvonal közelségét és a tervezett fejlesztését, és ebből eredően semmiféle kárigénnyel, követeléssel a vasút üzemeltetőjével szemben nem lépnek fel, kötelesek túrni a vasútüzemből eredő környezeti hatásokat.

(4) A meglévő vasútvonal mellett az új építmény építtetőjének feladata az OTÉK 38. §-ban előírtak teljesítése, és a környezetvédelmi előírások betartása.

### **1.1.10. Telekalakítás általános szabályai**

#### **13/A. §<sup>5</sup>**

A mezőgazdasági és erdő övezetekben a szabályozási terven nem jelölt út megszüntethető, illetve új út kialakítható a közlekedés várható igényeinek és szakmai szabályainak, valamint a földvédelem érdekeinek figyelembevételével. A mezőgazdasági és erdő övezetekben az új út minimális szélessége 8 m.

### **1.1.11. Magánút kialakításának szabályai<sup>6</sup>**

#### **13/B. §**

Telektömbök belső feltárására, annak kiszolgálására magánút alakítható ki az alábbi feltételek biztosítása mellett.

- a) A magánút telkének minimális szélessége
  - aa) legfeljebb 2 db telek megközelítése esetén legalább 6 méter,
  - ab) legfeljebb 4 db telek megközelítése esetén legalább 8 méter,
  - ac) legfeljebb 7 db telek megközelítése esetén legalább 10 méter,
  - ad) 7-nél több telek esetén legalább 12 méter legyen.
- b) Magánúttal legfeljebb 10 db telek tárható fel.
- c) A magánút maximális hossza 100 méter. d) Többszörösen tört vonalvezetésű magánutak kialakítása nem engedélyezett.

## **1.2. RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK**

### **1.2.1. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai**

#### **14. §**

(1) Beépítésre szánt építési övezetben a gépjárművek elhelyezését biztosító építményt telken belül kell elhelyezni.

(2) Nyilvános illemhely csak a Településközpont és a Különleges építési övezetekben helyezhető el.

5 Teskánd Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2019. (VIII. 23.) önkormányzati rendelete 4. §-val bevezetett szöveg. Hatályos: 2019.08.24. napjától

6 A „1.1.11. Magánút kialakításának szabályai” alcímet (13/B. §-t) a Teskánd Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2023. (IV. 30.) önkormányzati rendelete 2. §-a iktatta be.

(3) Önálló terepszint alatti építmény csak saját telken belül, a telekhatártól mért 1,0 méteres sáv elhagyásával helyezhető el úgy, hogy az oldalkertből a telekhatártól oldalhatáros beépítésnél legalább 3,0 métert, szabadon álló beépítésnél legalább 2,0 métert szabadon kell hagyni.

(4) Műtárgy és melléképítmény az OTÉK vonatkozó előírásai szerint helyezhető el.

(5)<sup>7</sup> Oldalhatáron álló beépítési módnál az oldalhatártól legalább 60 cm távolságra helyezhető el épület. Ezen előírás kizárólag új épület építésére vagy meglévő épület nagymértékű bővítésére vonatkozik.

### Lk-1 jelű Kisvárosias lakóövezet

#### 15. §

(1) Az OTÉK 12. § (1) és (2) bekezdése szerinti rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(2) Kialakítható legkisebb telekterület méret: **800 m<sup>2</sup>**.

(3) Beépítési mód: **szabadon álló**.

(4) Legnagyobb beépítettség: **50%**.

(5) Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: **7,5 m**, de egyházi funkciójú épület torony jellegű épületrésze esetében legfeljebb **30,0 m**.

(6) Az övezet teljesen közművesített.

(7) Zöldfelület legkisebb mértéke: **30%**.

(8) Az építési hely határai:

a) az előkert legkisebb mérete 2,0 m;

b) az oldalkert legkisebb szélessége nem lehet kisebb a létesítendő épület oldalkertre néző homlokzatmagasságának felénél, de legalább 2,0 méternél;

c) a hátsókert legkisebb mérete nem lehet kisebb sem az épület hátsókertre néző homlokzatmagasságának mértékénél, sem 6,0 méternél.

### Lk-2 jelű Kisvárosias lakóövezet

#### 16. §

(1) Az OTÉK 12. § (1) és (2) bekezdése szerinti rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(2) Kialakítható legkisebb telekterület méret: **800 m<sup>2</sup>**.

(3) Beépítési mód: **szabadon álló**.

(4) Legnagyobb beépítettség: **50%**.

(5) Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: **9,5 m**, de egyházi funkciójú épület torony jellegű épületrésze esetében legfeljebb **30,0 m**.

---

<sup>7</sup> Teskánd Község Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2018. (VI. 07.) önkormányzati rendelete 14. § (5) bekezdésével kiegészített szöveg. Hatályos: 2018.06.08. napjától.

(6) Az övezet teljesen közművesített.

(7) Zöldfelület legkisebb mértéke: **30%**.

(8) Az építési hely határai:

- a) az előkert legkisebb mérete 2,0 m;
- b) az oldalkert legkisebb szélessége nem lehet kisebb a létesítendő épület oldalkertre néző homlokzatmagasságának felénél, de legalább 2,0 méternél;
- c) a hátsókert legkisebb mérete nem lehet kisebb sem az épület hátsókertre néző homlokzatmagasságának mértékénél, sem 6,0 méternél.

### **Lk-3 jelű Kisvárosias lakóövezet<sup>8</sup>**

#### **16/A. §**

(1) Az Lk-3 jelű kisvárosias lakóövezet alacsony intenzitású lakótelepek területe, ahol legfeljebb 2 rendeltetési egység alakítható ki egy telken. Az övezet elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. Az Lk-3 jelű kisvárosias lakóövezetben az OTÉK 12. § (2) bekezdése szerinti rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(2) Kialakítható legkisebb telekterület méret: **800 m<sup>2</sup>**.

(3) Beépítési mód: **szabadon álló**.

(4) Legnagyobb beépítettség: **40%**.

(5) Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: **6,5 m**, de egyházi funkciójú épület torony jellegű épületrésze esetében legfeljebb **30,0 m**.

(6) Az övezet teljesen közművesített.

(7) Zöldfelület legkisebb mértéke: **30%**.

(8) Az építési hely határai:

- a) az előkert legkisebb mérete 2,0 m;
- b) az oldalkert legkisebb szélessége nem lehet kisebb a létesítendő épület oldalkertre néző homlokzatmagasságának felénél, de legalább 2,0 méternél;
- c) a hátsókert legkisebb mérete nem lehet kisebb sem az épület hátsókertre néző homlokzatmagasságának mértékénél, sem 6,0 méternél.

### **Lf jelű Falusias lakóövezet**

#### **17. §**

(1) Az OTÉK 14. § (1) és (2) bekezdése szerinti rendeltetésű épületek helyezhetők el azzal a kitéttel, hogy mező- és erdőgazdasági építmények a telek utcafronti határától legalább 20,0 méter távolságban szabad elhelyezni.

(2) Kialakítható legkisebb telekterület méret: **800 m<sup>2</sup>**.

---

<sup>8</sup> A „Lk-3 jelű Kisvárosias lakóövezet” alcímet (16/A. §-t) a Teskánd Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2023. (IV. 30.) önkormányzati rendelete 3. §-a iktatta be.

(3) Beépítési mód: **oldalhatáron álló**.

(4) Legnagyobb beépítettség: **30%**.

(5) Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: **6,0 m**, de a közösségi célú és szálláshely szolgáltató épületek esetében **7,5 m**, egyházi funkciójú épület torony jellegű épületrésze esetében legfeljebb **30,0 m**.

(6) Az övezet teljesen közművesített.

(7) Zöldfelület legkisebb mértéke: **40%**.

(8) Az építési hely határai:

a) az előkert legkisebb mérete 2,0 méter;

b) az oldalkert legkisebb szélessége nem lehet kisebb a létesítendő épület oldalkertre néző homlokzatmagasságánál, de legalább 4,0 méternél;

c) a hátsókert legkisebb mérete nem lehet kisebb sem az épület hátsókertre néző homlokzatmagasságának mértékénél, sem 6,0 méternél.

### **Vt-1 jelű Településközpont övezet**

#### **18. §**

(1) Elsősorban az OTÉK 16. § (1) – (2) bekezdése szerinti épületek helyezhetők el.

(2) Kialakítható legkisebb telekterület méret: **800 m<sup>2</sup>**.

(3) Beépítési mód: **szabadon álló**.

(4) Legnagyobb beépítettség: **50%**.

(5) Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: **7,5 m**, de egyházi funkciójú épület torony jellegű épületrésze esetében legfeljebb **30,0 m**.

(6) Az övezet teljesen közművesített.

(7) Zöldfelület legkisebb mértéke: **30%**.

(8) Az építési hely határai:

a) az előkert legkisebb mérete 2,0 méter;

b) az oldalkert legkisebb szélessége nem lehet kisebb a létesítendő épület oldalkertre néző homlokzatmagasságának felénél, de legalább 2,0 méternél;

c) a hátsókert legkisebb mérete nem lehet kisebb sem az épület hátsókertre néző homlokzatmagasságának mértékénél, sem 6,0 méternél.

### **Vt-2 jelű Településközpont övezet**

#### **19. §**

(1) Elsősorban az OTÉK 16. § (1) – (2) bekezdése szerinti épületek helyezhetők el.

(2) Kialakítható legkisebb telekterület méret: **70 m<sup>2</sup>**.



(3) Beépítési mód: **zárt sorú**.

(4) Legnagyobb beépítettség: **80%**.

(5) Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: **7,5 m**, de egyházi funkciójú épület torony jellegű épületrésze esetében legfeljebb **30,0 m**.

(6) Az övezet teljesen közművesített.

(7) Zöldfelület legkisebb mértéke: **10%**.

(8) Az építési hely határai:

- a) az előkert legkisebb mérete 1,0 méter;
- b) a hátsókert legkisebb mérete 1,0 méter.

### **Gksz-1 jelű Kereskedelmi, szolgáltató övezet**

#### **20. §**

(1) Az OTÉK 19. § (1) – (2) bekezdése szerinti épületek helyezhetők el.

(2) Kialakítható legkisebb telekterület méret: **500 m<sup>2</sup>**.

(3) Beépítési mód: **szabadon álló**.

(4) Legnagyobb beépítettség: **60%**.

(5) Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: **6,0 m**.

(6) Az övezet teljesen közművesített.

(7) Zöldfelület legkisebb mértéke: **20%**.

(8) Az építési hely határai:

- a) az előkert legkisebb mérete 2,0 méter;
- b) az oldalkert legkisebb szélessége nem lehet kisebb a létesítendő épület oldalkertre néző homlokzatmagasságának felénél, de legalább 2,0 méternél;
- c) a hátsókert legkisebb mérete nem lehet kisebb sem az épület hátsókertre néző homlokzatmagasságának mértékénél, sem 6,0 méternél.

### **Gksz-2 jelű Kereskedelmi, szolgáltató övezet**

#### **21. §**

(1) Az OTÉK 19. § (1) – (2) bekezdése szerinti épületek helyezhetők el.

(2) Kialakítható legkisebb telekterület méret: **500 m<sup>2</sup>**.

(3) Beépítési mód: **szabadon álló**.

(4) Legnagyobb beépítettség: **60%**.

(5) Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: **6,0 m**.

- (6) Az övezet hiányosan közművesített.
- (7) Zöldfelület legkisebb mértéke: **20%**.
- (8) Az építési hely határai:
- a) az előkert legkisebb mérete 2,0 méter;
  - b) az oldalkert legkisebb szélessége nem lehet kisebb a létesítendő épület oldalkertre néző homlokzatmagasságának felénél, de legalább 2,0 méternél;
  - c) a hátsókert legkisebb mérete nem lehet kisebb sem az épület hátsókertre néző homlokzatmagasságának mértékénél, sem 6,0 méternél.

### **Gip jelű Egyéb ipari övezet**

#### **22. §**

- (1) Az OTÉK 20. § (4) és (5) bekezdése szerinti épületek helyezhetők el.
- (2) Kialakítható legkisebb telekterület méret: **500 m<sup>2</sup>**.
- (3) Beépítési mód: **szabadon álló**.
- (4) Legnagyobb beépítettség: **50%**.
- (5) Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: **6,0 m**.
- (6) Az övezet teljesen közművesített.
- (7) Zöldfelület legkisebb mértéke: **20%**.
- (8) Az építési hely határai:
- a) az előkert legkisebb mérete 2,0 méter;
  - b) az oldalkert legkisebb szélessége nem lehet kisebb a létesítendő épület oldalkertre néző homlokzatmagasságának felénél, de legalább 2,0 méternél;
  - c) a hátsókert legkisebb mérete nem lehet kisebb sem az épület hátsókertre néző homlokzatmagasságának mértékénél, sem 6,0 méternél.

### **Gip-2 jelű Egyéb ipari övezet**

#### **22/A. §<sup>9</sup>**

- (1) Az OTÉK 20. § (4) és (5) bekezdése szerinti épületek helyezhetők el.
- (2) Kialakítható legkisebb telekterület méret: **500 m<sup>2</sup>**.
- (3) Beépítési mód: **szabadon álló**.
- (4) Legnagyobb beépítettség: **30%**.
- (5) Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: **9,0 m**.

---

<sup>9</sup> Teskánd Község Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2018. (VI. 07.) önkormányzati rendelete 22/A. §-val bevezetett szöveg. Hatályos: 2018.06.08. napjától.

(6) Az övezet teljesen közművesített.

(7) Zöldfelület legkisebb mértéke: **20%**.

(8) Az építési hely határai:

a) Az előkert legkisebb mérete 2,0 méter;

b) Az oldalkert legkisebb szélessége nem lehet kisebb a létesítendő épület oldalkertre néző homlokzatmagasságának felénél, de legalább 2,0 méternél;

c) Az övezet telkeinek 60%-ra ligetesen fás, bokros cserjés növényzet telepítését kell biztosítani, a hátsókert területén.

### **K-T jelű Temetkezési célú különleges övezet**

#### **23. §**

(1) Temetkezéssel összefüggő épületek helyezhetők el.

(2) Kialakítható legkisebb telekterület méret: **5000 m<sup>2</sup>**.

(3) Beépítési mód: **szabadon álló**.

(4) Legnagyobb beépítettség: **10%**.

(5) Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: **5,0 m**.

(6) Az övezet teljesen közművesített.

(7) Zöldfelület legkisebb mértéke: **40%**.

(8) Az építési hely határai:

a) az előkert legkisebb mérete 2,0 méter;

b) az oldalkert legkisebb szélessége nem lehet kisebb a létesítendő épület oldalkertre néző homlokzatmagasságának felénél, de legalább 2,0 méternél;

c) a hátsókert legkisebb mérete nem lehet kisebb sem az épület hátsókertre néző homlokzatmagasságának mértékénél, sem 6,0 méternél.

### **K-Sp jelű Sportolási célú különleges övezet**

#### **24. §**

(1) Kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, igazgatási, iroda, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(2) Kialakítható legkisebb telekterület méret: **2000 m<sup>2</sup>**.

(3) Beépítési mód: **szabadon álló**.

(4) Legnagyobb beépítettség: **40%**.

(5) Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: **6,0 m**.

(6) Az övezet teljesen közművesített.

(7) Zöldfelület legkisebb mértéke: **40%**.

(8) Az építési hely határai:

- a) az előkert legkisebb mérete 0,0 méter;
- b) az oldalkert legkisebb szélessége nem lehet kisebb a létesítendő épület oldalkertre néző homlokzatmagasságának felénél, de legalább 2,0 méternél;
- c) a hátsókert legkisebb mérete nem lehet kisebb sem az épület hátsókertre néző homlokzatmagasságának mértékénél, sem 6,0 méternél.

### **K-Káp jelű Különleges övezet**

#### **25. §**

(1) Új épület nem létesíthető. Meglévő épület felújítható, helyreállítható, de nem átalakítható, bővíthető, korszerűsíthető, elmozdítható vagy lebontható.

(2) Kialakítható legkisebb telekterület méret: **K**.

(3) Beépítési mód: **K**.

(4) Legnagyobb beépítettség: **K**.

(5) Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: **K**.

(6) Az övezet közművesítetlen.

(7) Zöldfelület legkisebb mértéke: **K**. **K** = kialakult állapot. Jelentése: a meglévő állapot nem módosítható.

### **1.2.2. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai**

#### **26. §**

(1) Beépítésre nem szánt övezetben a gépjárművek elhelyezését biztosító építményt telken belül kell elhelyezni.

(2) Előkertben az (1) bekezdésben nevezett építmény nem helyezhető el.

(3) Nyilvános illemhely csak a Zöldterület valamint a Közlekedési és közműterület övezetekben helyezhető el.

(4) Önálló terepszint alatti építmény csak saját telken belül, a telekhatártól mért 1,0 méteres sáv elhagyásával helyezhető el úgy, hogy az oldalkertből a telekhatártól szabadon álló beépítésnél legalább 2,0 métert szabadon kell hagyni.

(5) Műtárgy és melléképítmény minden övezetben az OTÉK vonatkozó előírásai szerint helyezhető el.

### **KÖu jelű Közlekedési és közmű övezet**

#### **27. §**

- (1) Az OTÉK 26. § (3) bekezdésében meghatározott rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- (2) Kialakítható legkisebb telekterület méret: **500 m<sup>2</sup>**.
- (3) Beépítési mód: **szabadon álló**.
- (4) Legnagyobb beépítettség: **5%**.
- (5) Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: **4,0 m**.
- (6) Az övezet teljesen közművesített.
- (7) Zöldfelület legkisebb mértéke: **1%**.
- (8) Az építési hely határai:
  - a) az előkert legkisebb mérete 0,0 méter;
  - b) az oldalkert legkisebb szélessége nem lehet kisebb a létesítendő épület oldalkertre néző homlokzatmagasságának felénél, de legalább 2,0 méternél;
  - c) a hátsókert legkisebb mérete nem lehet kisebb az épület hátsókertre néző homlokzatmagasságának mértékénél.

### **KÖk jelű Vasúti közlekedési övezet**

#### **28. §**

- (1) Az OTÉK 26. § (3) bekezdésében meghatározott rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- (2) Kialakítható legkisebb telekterület méret: **500 m<sup>2</sup>**.
- (3) Beépítési mód: **szabadon álló**.
- (4) Legnagyobb beépítettség: **5%**.
- (5) Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: **5,0 m**.
- (6) Az övezet részlegesen közművesített.
- (7) Zöldfelület legkisebb mértéke: **10%**.
- (8) Az építési hely határai:
  - a) az előkert legkisebb mérete 0,0 méter;
  - b) az oldalkert legkisebb szélessége nem lehet kisebb a létesítendő épület oldalkertre néző homlokzatmagasságának felénél, de legalább 2,0 méternél;
  - c) a hátsókert legkisebb mérete nem lehet kisebb az épület hátsókertre néző homlokzatmagasságának mértékénél.
- 9) Az OTÉK 36. § 8. pontjában, a vasutakra vonatkozó építmények közötti legkisebb távolságon belül, építési engedélyhez kötött, nem vasútüzemi létesítményt csak a MÁV Zrt. hozzájárulása esetén lehet elhelyezni.

### **Z-Kp jelű Közpark övezet**

#### **29. §**

- (1) Az OTÉK 27. § (3) bekezdésében meghatározott rendeltetésű épület helyezhető el.
- (2) Kialakítható legkisebb telekterület méret: **500 m<sup>2</sup>**.
- (3) Beépítési mód: **szabadon álló**.
- (4) Legnagyobb beépítettség: **3%**.
- (5) Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: **4,0 m**.
- (6) Az övezet teljesen közművesített.
- (7) Zöldfelület legkisebb mértéke: **70%**.
- (8) Az építési hely határai:
  - a) az előkert legkisebb mérete 0,0 méter;
  - b) az oldalkert legkisebb szélessége nem lehet kisebb a létesítendő épület oldalkertre néző homlokzatmagasságának felénél, de legalább 2,0 méternél;
  - c) a hátsókert legkisebb mérete nem lehet kisebb az épület hátsókertre néző homlokzatmagasságának mértékénél.

### **Ev és Evg jelű Védelmi és Vegyes erdő övezet**

#### **30. §**

Épület nem helyezhető el.

### **Eg jelű Gazdasági erdő övezet**

#### **31. §**

- (1) Az OTÉK 28. § (4) bekezdésében előírtaknak megfelelő feltételek mellett az ott meghatározottak rendeltetésű épület helyezhető el.
- (2) Beépítési mód: **szabadon álló**.
- (3) Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: **6,0 m**.
- (4) Az övezet közművesítetlen.
- (5) Könnyűszerkezetes, fémborítású csarnok nem kivitelezhető.
- (6) Szálláshely szolgáltató épület (vadászhaus, erdészhaus) legfeljebb 300 m<sup>2</sup> nettó alapterülettel készülhet, az épületmagasság az 5,0 métert nem haladhatja meg. Az épületeket a következő paraméterekkel szabad tervezni és kivitelezni:
  - a) A falszerkezetek fából (pl. gerendaház), vagy téglából készüljenek, akár vakolat nélküli, nyersen maradó felületképzéssel;
  - b) A homlokzati vakolat, ill. festés színe fehér lehet (kombinálható téglavörös, sötétzöld vagy sötétbarna színnel);
  - c) A tetőfedés faszindely, sötétbarna vagy téglavörös kiselemes cserépfedés lehet;
  - d) A nyílászárók anyaga fából legyen, de megengedhető a fa mintázatú műanyag nyílászáró is. Színük natúr, fehér, sötétzöld, sötétpiros vagy sötétbarna legyen;

e) A kémény külső (tetőn kívüli) szakaszát vagy burkolatát nyersen maradó téglából kell készíteni.

(7) Az építési hely határai:

- a) az előkert legkisebb mérete 0,0 méter;
- b) az oldalkert legkisebb szélessége nem lehet kisebb a létesítendő épület oldalkertre néző homlokzatmagasságának felénél, de legalább 2,0 méternél;
- c) a hátsókert legkisebb mérete nem lehet kisebb az épület hátsókertre néző homlokzatmagasságának mértékénél.

### **Ek jelű Közjóléti erdő övezet**

#### **32. §**

(1) Az OTÉK 28. § (4) bekezdésében előírtaknak megfelelő feltételek mellett az ott meghatározottak rendeltetésű épület helyezhető el.

(2) Beépítési mód: **szabadon álló**.

(3) Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: **6,0 m**.

(4) Az övezet közművesítetlen.

(5) Könnyűszerkezetes, fémborítású csarnok nem kivitelezhető.

(6) Az épületeket a következő paraméterekkel szabad tervezni és kivitelezni:

- a) A falszerkezetek fából (pl. gerendaház), vagy téglából készüljenek, akár vakolat nélküli, nyersen maradó felületképzéssel;
- b) A homlokzati vakolat, ill. festés színe fehér lehet (kombinálható téglavörös, sötétzöld vagy sötétbarna színnel);
- c) A tetőfedés faszindely, sötétbarna vagy téglavörös kiselemes cserépfedés lehet;
- d) A nyílászárók anyaga fából legyen, de megengedhető a fa mintázatú műanyag nyílászáró is. Színük natúr, fehér, sötétzöld, sötétpiros vagy sötétbarna legyen;
- e) A kémény külső (tetőn kívüli) szakaszát vagy burkolatát nyersen maradó téglából kell készíteni.

(7) Az építési hely határai:

- a) az előkert legkisebb mérete 10,0 méter;
- b) az oldalkert legkisebb szélessége nem lehet kisebb a létesítendő épület oldalkertre néző homlokzatmagasságának felénél, de legalább 2,0 méternél;
- c) a hátsókert legkisebb mérete nem lehet kisebb az épület hátsókertre néző homlokzatmagasságának mértékénél.

### **Má-1 jelű Általános mezőgazdasági övezet**

#### **33. §**

(1) Az OTÉK 29. § (1) bekezdésében meghatározott rendeltetésű épület helyezhető el.

(2) Az övezet közművesítetlen.

(3) Épület az **3000 m<sup>2</sup>-t meghaladó** területnagyságú telken helyezhető el a következő előírások betartása mellett:

- a) Beépítési mód: **szabadon álló.**
- b) Építési hely: elő-, oldal- és hátsókerter legkisebb mérete 10 m.
- c) Beépítettség: legfeljebb **3 %.**
- d) Épületmagasság: legfeljebb **6,0 m.**
- e) **Lakóépület 6000 m<sup>2</sup> feletti nagyságú telken**, a beépítésre szánt építési övezet határától legfeljebb **200 méter távolságban** helyezhető el legfeljebb **1,5%-os** beépítettséggel, az Lf jelű Falusias lakóövezet többi előírásainak betartása mellett.

(4) Erdő művelési ágú földrészletre, alrészletre irányuló építési szándék esetén jelen rendelet gazdasági erdőre (Eg) vonatkozó előírásait kell alkalmazni.

### **Má-2 jelű Védendő tájhasználatú általános mezőgazdasági övezet**

#### **34. §**

(1) Tájképi, ökológiai szempontból értékes, vízvédelmi szempontból érzékeny, jellemzően gyepterület művelési ágú mezőgazdasági területek tartoznak az övezetbe.

(2) Nem folytatható olyan tevékenység, illetve nem helyezhető el olyan építmény, ami a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket veszélyezteti. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a hagyományos, természetkímélő tájhasználatához közelítés érdekében szabad.

(3) Kizárólag a gyepterületek fenntartását szolgáló gazdasági épületek, építmények (pl.: karám, szénatároló szín, esőbeálló) helyezhetőek el a természetvédelmi hatóság meghatározott feltételeivel.

(4) A gyepterületek, ligetek, facsoportok megtartandók, további fásítás kizárólag az adott termőhely adottságainak megfelelő honos fafajokkal történhet.

(5) Extenzív jellegű, természet-, illetve környezetkímélő gazdálkodás folytatható.

(6) Kerítés csak fa anyagból létesíthető.

### **Má-3 jelű Általános mezőgazdasági övezet**

#### **34/A. §<sup>10</sup>**

(1) Az övezet területén az OTÉK 29. § (1) bekezdésében meghatározott rendeltetésű épület és lakóépület helyezhető el.

(2) Az övezet közművesítetlen.

(3) Épület az 3000 m<sup>2</sup>-t meghaladó területnagyságú telken helyezhető el a következő előírások betartása mellett:

- a) Beépítési mód: szabadon álló.
- b) Be nem építhető telekrész: a telekhatároktól mért 10 méteres területsáv.
- c) Beépítettség: legfeljebb 10 %.

<sup>10</sup> Teskánd Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2019. (VIII. 23.) önkormányzati rendelete 5. §-val megállapított szöveg. Hatályos: 2019.08.24. napjától



- d) Épületmagasság: legfeljebb 6,0 m.
- e) Lakóépület az OTÉK 29. § (4) bekezdésében foglaltak szerint építhető.

### **V-1 jelű Vízgazdálkodási övezet**

#### **35. §**

Épületet elhelyezni a külön jogszabályban foglaltak szerint lehet.

### **V-2 jelű Vízellátási célú vízgazdálkodási övezet**

#### **36. §**

Épületet elhelyezni a külön jogszabályban foglaltak szerint lehet.

### **Kb-B jelű Bányászati célú különleges beépítésre nem szánt övezet**

#### **37. §**

Épületet elhelyezni nem lehet.

### **Kb-sz jelű Szabadidős célú különleges beépítésre nem szánt övezet<sup>11</sup>**

#### **37/A. §**

(1) A Kb-sz jelű szabadidős célú különleges övezetben elhelyezhetők a rekreációs, szabadidős tevékenységekhez kapcsolódó rendeltetések, úgy, mint szálláshely, közösségi tér, oktató központ, vad- és halgazdasággal összefüggő építmények, valamint ezeket kiszolgáló építmények.

(2) Kialakítható legkisebb telekterület méret: 10 000 m<sup>2</sup>.

(3) Beépítési mód: szabadon álló.

(4) Legnagyobb beépítettség: 2%.

(5) Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 6,0 m.

(6) Az övezet közművesítetlen.

(7) Zöldfelület legkisebb mértéke: 70%.

(8) Az építési hely határai:

a) az előkert legkisebb mérete 5,0 méter;

b) az oldalkert legkisebb szélessége nem lehet kisebb a létesítendő épület oldalkertre néző homlokzatmagasságának felénél, de legalább 2,0 méternél;

c) a hátsókert legkisebb mérete nem lehet kisebb az épület hátsókertre néző homlokzatmagasságának mértékénél.(9) Az övezetben zavaró lég- és zajszennyező tevékenység nem folytatható.

(9) Az övezetben zavaró lég- és zajszennyező tevékenység nem folytatható.

---

<sup>11</sup> A „Kb-sz jelű Szabadidős célú különleges beépítésre nem szánt övezet” alcímet (37/A. §-t) a Teskánd Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2023. (IV. 30.) önkormányzati rendelete 4. §-a iktatta be.

### 1.3. Záró rendelkezések

#### 38. §

(1) Jelen rendelet 2014. március 01. napján lép hatályba. A rendelet rendelkezéseit a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

(2) Jelen rendelet hatályba lépésével egyúttal hatályát veszíti a Helyi Építési Szabályzatról szóló 3/2011.(XII.17.) önkormányzati rendelet.

Németh Ágnes s.k.  
polgármester


Fazekas István s.k.  
jegyző

Kihirdetve: 2019. augusztus 23.

Fazekas István s.k.  
jegyző

Egységes szerkezetbe foglalva: 2023. május 2.



  
Bencze Ildikó  
jegyző