

Baktüttös Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2025. (XII. 30.) önkormányzati rendelete

A helyi építési szabályzatról
Hatályos: 2026. 01. 01- 2026. 01. 01

[1] Baktüttös Község Önkormányzata Képviselő-testülete meghatározza a helyi településrendezési és építési követelményeket, a településképi követelményeket és azok érvényesítésének eszközeit, ennek keretében az építményekben létesíthető rendeltetések körét is megállapítja.

[2] A rendelet célja, hogy meghatározza Baktüttös község közigazgatási területének és telkeinek felhasználására és az építés helyi rendjére vonatkozó szabályokat.

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

I. Fejezet

ÉPÍTÉSI, TELEKALAKÍTÁSI KÖVETELMÉNYEK

1. Az épített környezet alakítására vonatkozó általános előírások

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

2. § Értelmező rendelkezések: *Technológiai jellegű építmények*: gazdasági tevékenységhez szükséges magas tároló, siló, tartály, mozgó berendezés és építmény.

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

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

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

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

(5) Saroktelek esetén a beépíthetőség az övezeti előírás legfeljebb 1,5-szerese lehet, de - a (3) bekezdés kivételével - ezzel együtt sem haladhatja meg az adott építési övezetre vagy övezetre a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló kormányrendeletben (továbbiakban: TÉKA) megengedett legnagyobb beépítettségi mértéket.

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

a) Az oldalhatár az északi vagy a keleti (és az ezekhez leközelebb álló tájolás is) telekhatár. Kialakult állapotban ettől eltérő és tömbön belül váltakozó is lehet, ami fenntartható a telepítési távolságra vonatkozó szabályok betartása mellett.

b) A kialakult állapotot a meglévő főépület elhelyezkedése határozza meg. Ennek hiányában az az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett meglévő melléképület.

(7) Önálló terepszint alatti építmény minden építési övezetben és övezetben csak saját telken belül helyezhető el úgy, hogy

a) oldalhatáron álló beépítésnél az oldalkertből a telekhatártól mért legalább 3,0 métert,

b) szabadon álló beépítésnél az oldalkertből a telekhatártól mért legalább 2,0 métert szabadon kell hagyni.

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

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

a) Építési telek esetében a telek homlokvonalán vagy attól beljebb, valamint a közös telekhatáron.

b) Telek esetében a külterületi út tengelyétől mért legalább 4 méter távolságban, vagy az illetékes közútkezelő által megállapított távolságban, valamint a közös telekhatáron. Amennyiben az úttengelytől mért 4 méter az út területébe esik, akkor a kerítés az úttal közös telekhatáron elhelyezhető.

c) A kerítés teljes magassága a végleges, legalacsonyabb terepszinttől mérve legfeljebb 2,0 méter magas lehet.

2. A telekalakítás előírásai

4. § (1) Nyúlványos telek a község területén nem alakítható ki.

(2) Magánút vagy saját használatú út legalább a következő szélességű legyen:

- a) egy telket feltáró: 4 m
- b) kettő-négy telket feltáró: 6 m
- c) öt-hét telket feltáró: 8 m
- d) e fölötti telekcsoporthoz esetén 10 m
- e) tíznél több telek csak közúttal tárható fel
- f) kerékpárút és gyalogút hálózati szerepű: 3 m

(3) Magánúttal feltárt meglévő telek további felosztása esetén a (2) bekezdés a) – e) pontjait az új telekosztást követően létrejövő új telkek feltárása esetében is alkalmazni kell. Ebben az esetben az eredeti feltárást biztosító magánút szélesítéséről is gondoskodni kell.

(4) A közforgalom elől el nem zárt magánút által kiszolgált építési telket, telkeket úgy kell kialakítani és azokon építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne.

(5) Vízkárelhárítási, csapadékvíz-elvezetési építmény, közmű és út számára telek bármelyik övezetben vagy építési övezetben kialakítható, a vonatkozó telekalakítási követelmények mellőzésével, az ágazati szabályok betartása mellett.

a) Ezen létesítmények, műtárgyak céljára a telekalakítás akkor is lehetséges, ha a visszamaradó telek a telekalakítást követően már nem felel meg a rá vonatkozó övezetben vagy építési övezetben előírt telekalakítási követelményeknek.

b) Az így kialakuló visszamaradó telek a rá vonatkozó építési előírások betartása mellett beépíthető.

3. Állattartó építmények elhelyezésének feltételei

5. § Falusias lakóövezetek telkein az állattartó építmények elhelyezésének feltételei – a közegészségügyi és az állategészségügyi, továbbá a környezetvédelmi követelmények figyelembevételével:

a) Kis testű (10 kg alatti) haszonállat tartására szolgáló építményeket, továbbá azok kifutóját, trágya vagy trágyalé tárolóját:

aa) 50 db állatig lakóépülettől, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől, ásott vagy fűrt kúttól legalább 10 méter, közterülettől legalább 20 méter,

ab) 100 db állatig lakóépülettől, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől, ásott vagy fűrt kúttól legalább 50 méter, közterülettől legalább 70 méter,

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

távolságra lehet elhelyezni.

b) Az a) pontban nem nevesített állat – a kedvtelésből tartott állat kivételével - tartására szolgáló építményeket, továbbá azok kifutóját, trágya vagy trágyalé tárolóját:

ba) 10 db állatig lakóépülettől, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől, ásott vagy fűrt kúttól legalább 30 méter, közterülettől legalább 50 méter,

bb) 50 db állatig lakóépülettől, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől, ásott, fűrt kúttól legalább 50 méter, közterülettől legalább 70 méter,

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

c) A kedvtelésből tartott állatok számára szolgáló állattartó építmények, továbbá azok kifutója a telken szabadon elhelyezhető, de a közterületektől legalább 5 méter távolságot kell tartani.

d) Oldalhatáron álló kifutó szomszéd felé zártan alakítható ki.

4. Járművek elhelyezésére vonatkozó előírások

6. § Lakás és szállás jellegű önálló rendeltetési egység után saját telken belül legalább egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani. A járművek elhelyezésére vonatkozó további szabályokat a TÉKA állapítja meg.

5. Környezet- és tájvédelemmel kapcsolatos rendelkezések

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

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

(3) Közlekedési útvonalak melletti telken vagy építési telken megfelelő telepítési távolság megtartásával, az épületek védett homlokzatainak megfelelő tájolásával, illetve műszaki intézkedésekkel kell biztosítani az előírt zajterhelési határértékek teljesülését.

(4) Az építmény terepszint alatti és feletti helyiségeit úgy kell kialakítani, hogy a használatukkal összefüggésben keletkező folyékony települési és veszélyes hulladék a talajba ne kerülhessen.

(5) Az élő- és talajvizek sem közvetve, sem közvetlenül nem szennyezhetők, fokozott tekintettel a vízminőség-védelmi területen belül.

(6) A vízfolyások minőségét fokozottan védeni kell.

(7) A csatornázatlan területeken szigorúan ellenőrzöten kivitelezett – zárt, vízzáró szennyvíztározó létesíthető. A zárt szennyvíztározóból az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt szennyvízleürítő helyre kell szállítani.

(8) A kiépült szennyvízcsatorna-hálózatra azt az építményt, melynek a használata során szennyvíz keletkezésével lehet számolni, az építmény tényleges használatba vételéig kötelező rákötni.

(9) A telek területére jutó csapadékvíz befogadója lehet a települési csapadékvíz elvezető hálózat, valamint a telek szikkasztásra alkalmas talaja is.

8. § (1) Az Ökológiai hálózat ökológiai folyosója jellel, a tájképvédelmi terület jellel lehatárolt területen a területrendezési követelmények alkalmazását szabályozó magasabb szintű jogszabályok előírásait is alkalmazni kell.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosója, kiváló termőhelyi adottságú szántóterület által fedett területen, továbbá erdő övezetekben az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

(3) Országos jelentőségű természetvédelmi területen a magasabb szintű jogszabályok előírásait is alkalmazni kell.

(4) Védett tájelemet tartalmazó telken építési tevékenységet végezni csak a védett tájelem megőrzése mellett lehet.

6. Védelmi rendelkezések

9. § (1) A község közigazgatási területén található, biztonsági övezettel rendelkező építmények esetében a biztonsági övezet mértékét a külön jogszabályok meghatározásai alapján kell figyelembe venni. A biztonsági övezeten belül végzendő minden építési tevékenység kizárólag a vonatkozó külön jogszabályok előírásai szerint lehetséges.

(2) Baktúttós község - magasabb szintű jogszabály megállapítása alapján - katasztrófavédelmi besorolása: III. A katasztrófavédelmi besorolás alapján a külön jogszabály szerinti védelmi intézkedéseket kell megtenni.

(3) Földmunkával járó beruházások esetében a régészeti értékek megmentése érdekében a vonatkozó külön jogszabályok szerint kell eljárni.

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

(5) A község teljes területe vízminőségvédelmi terület, ahol

a) bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával lehetséges, és

b) a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló magasabb szintű jogszabály előírásait érvényesíteni kell.

7. A beépítésre szánt építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályai

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

11. § (1) Az **Lf** jelű falusias lakó építési övezet a község történelmileg kialakult falusias beépítésű telkeit foglalja magába, ahol különböző, akár szabálytalan alakú és méretű teleknagyság jellemző.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető rendeltetések:

a) az övezet főrendeltetése: lakó. Az övezetben minden megkezdett 500 m² telekterületenként lehet elhelyezni egy lakó rendeltetést. Egy telken összesen legfeljebb 2 lakó rendeltetés létesíthető egy épületben vagy különálló épületben.

b) önállóan vagy vegyesen elhelyezhető további rendeltetések:

ba) mező- és erdőgazdasági, valamint a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági;

bb) a helyi lakosság ellátását szolgáló szolgáltató, és legfeljebb 400 m² bruttó alapterületű kereskedelmi - ide nem értve az építményen kívüli építőanyag-kereskedelmet, ami nem megengedett;

bc) vendéglátó;

bd) szállás jellegű - diák- és munkásszállás kivételével;

be) igazgatási, iroda;

bf) hitéleti, nevelési, oktatási;

bg) egészségügyi, szociális;

bh) kulturális,

bi) sport és

bj) melléképület.

(3) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény, kerti építmény, pergola, háztartási célú kemence, húsfüstölő, zöldségverem, állatkifutó, trágyatároló, komposztálásra szolgáló tároló, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(4) Az építési övezetben az építési hely határa:

a) előkert: új beépítés esetén: 5 méter; kialakult állapot esetén:

aa) amennyiben a telken meglévő épület utcai homlokzati síkja és a telek homlokvonala között kevesebb, mint 5 méter a távolság, akkor a kialakult távolsággal megegyező;

ab) amennyiben a telken meglévő épület utcai homlokzati síkja és a telek homlokvonala között nagyobb, mint 5 méter a távolság, akkor 5 méter;

b) oldalkert: 4,0 méter;

c) hátsókert: 6,0 méter.

12. § (1) A **Vi** jelű intézményi vegyes építési övezet a községben a műemléki védelem alatt álló harangláb telkére terjed ki.

(2) Az építési övezetben a műemléki építmény fenntartandó, más építmény nem helyezhető el.

(3) Az építési övezetben az építési hely határa:

a) előkert: 0,5 m;

b) oldalkert: 0,5 méter;

c) hátsókert: 0,5 méter.

13. § (1) A **Gá** jelű általános gazdasági építési övezet különböző, környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben önállóan vagy vegyesen elhelyezhető rendeltetések:

a) A környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú – ideértve a kereskedelmi, szolgáltató, raktár -, iroda, nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés és melléképület.

b) Az építési övezetben elhelyezhetők a megújuló energiaforrás műtárgyai.

c) Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül és kizárólag egy szolgálati és egy tulajdonosi lakás alakítható ki.

d) Az építési övezetben nem helyezhető el védőtávolságot igénylő ipari rendeltetésű építmény

e) Az építési övezetben nem létesíthető hulladékgyűjtő udvar.

f) Az építési övezetben kialakítható parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

g) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, – épülettől különálló – építménynek

minősülő kirakatszekrény, kerti építmény, pergola, komposztálásra szolgáló tároló, építménynek minősülő antenntartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(3) Az építési övezetben az építési hely határa:

a) előkert: a már beépített telkeken a kialakult állapotnak megfelelően 0,0 méter, új épület építése és üres telek beépítése esetén 6,0 méter;

b) oldalkert: 6,0 méter;

c) hátsókert: 8,0 méter.

(4) Az építési övezet telkén ábrázolt 5 méter széles beültetési kötelezettség területén belül épület nem építhető, de a telek gyalogos és gépjárművel történő megközelítése céljából megszakítható (lásd még: 3. melléklet). A beültetést háromszintű, 2,5 méter magasságot meghaladó, (a <https://www.bfn.hu/hu/oldal/novenyjegyzek> oldalon található növényjegyzékben szereplő) növényzettel kell megvalósítani.

(5) Az övezet telkein a telekhatár mentén meglévő fás szárú növényzet megtartandó és szükség esetén pótlendő.

14. § (1) A K-T jelű különleges temető építési övezet a község temetőjét és templomának telkét foglalja magába, ahol kegyeleti tevékenységhez, hitélet folytatásához szükséges építmények helyezhetők el.

(2) Az építési övezetben csak a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmény és melléképület helyezhető el.

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

(4) Az építési övezetben az építési hely határa:

a) előkert: 2,0 méter;

b) oldalkert: 3,0 méter;

c) hátsókert: 6,0 méter.

8. A beépítésre nem szánt övezetek telekalakítási és beépítési szabályai

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

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

(2) Az övezetben önállóan vagy vegyesen a következő rendeltetések helyezhetők el:

a) A közlekedést kiszolgáló, valamint hitéleti és melléképület.

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

(3) Az övezetben az építési hely határa:

a) előkert: 0,0 méter;

b) oldalkert: 0,0 méter;

c) hátsókert: 0,0 méter.

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

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

17. § (1) A KÖe jelű egyéb közlekedési övezet a község kötőtpályás közlekedési célt szolgáló telkeit foglalja magába, és a kötőtpályás közlekedéssel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben önállóan vagy vegyesen a következő rendeltetések helyezhetők el:

a) A közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását biztosító iroda, kereskedelmi, szolgáltató és melléképület, valamint telkenként legfeljebb egy szolgálati lakás.

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

(3) Az övezetben az építési hely határa:

a) előkert: 0,0 méter;

b) oldalkert: 0,0 méter;

c) hátsókert: 0,0 méter.

18. § (1) A Zkp jelű közpark övezet a község közösségi célú közparkjait foglalja magába, ahol a rendeltetést kiszolgáló épületek helyezhetők el.

(2) Az övezetben önállóan vagy vegyesen a következő rendeltetések helyezhetők el:

a) A rendeltetészerű használatához szükséges építmény, vendéglátó, kulturális, közösségi szórakoztató és melléképület.

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

(3) Az övezetben az építési hely határa:

a) előkert: 3,0 méter;

b) oldalkert: 2,0 méter;

c) hátsókert: 0,0 méter.

(4) Az övezetben ábrázolt - 3. melléklet szerinti - elővásárlási jog zöldterület kialakítása céljából állapítandó meg a helyi önkormányzat javára.

19. § (1) Az **Ev** jelű védelmi célú erdő övezet a községben a védelmi célú erdőket foglalja magába, ahol erdő- és vadgazdálkodásra, természetvédelemre, honvédelemre szolgáló építmények, továbbá melléképület helyezhetők el.

(2) Az övezetben az építési hely határa:

a) előkert: 3,0 méter;

b) oldalkert: 2,0 méter;

c) hátsókert: 0,0 méter.

20. § (1) Az **Ee** jelű egyéb erdő övezet a jellemzően gazdasági rendeltetésű erdőket foglalja magába. Az övezet az erdő- és vadgazdálkodási célokat szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben önállóan vagy vegyesen a következő rendeltetések helyezhetők el:

a) Erdőgazdálkodási üzemi, gazdasági, erdő- és vadgazdálkodáshoz kapcsolódó szállás jellegű (diák- vagy munkásszállás kivételével), hitéleti, valamint melléképület.

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

(3) Az övezetben az építési hely határa:

a) előkert: 20,0 méter;

b) oldalkert: 10,0 méter;

c) hátsókert: 10,0 méter.

21. § (1) Az **Mk** jelű kertes mezőgazdasági övezet a községben a belterületen belül fekvő, kiskerti hasznosítású telkeket foglalja magába.

(2) Az övezetben önállóan vagy vegyesen a következő rendeltetések helyezhetők el:

a) a 720 m² telenagyságot el nem érő telek esetében épületet elhelyezni nem lehet.

b) a 720 m²-t meghaladó területnagyságú telken a mezőgazdasági művelés célját szolgáló egy rendeltetési egységet tartalmazó egy gazdasági épület és egy pince helyezhető el.

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

(3) Az övezetben az építési hely határa:

a) előkert: 5,0 méter;

b) oldalkert: 4,0 méter;

c) hátsókert: 6,0 méter.

(4) Az övezetben birtokközpont, kiegészítő központ és tanya nem hozható létre.

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

(2) Az övezetben önállóan vagy vegyesen a következő rendeltetések helyezhetők el:

a) a 720 m² telenagyságot el nem érő telek esetében épületet elhelyezni nem lehet.

b) a 720–1500 m² közötti területnagyságú telken a mezőgazdasági művelés célját szolgáló egy rendeltetési egységet tartalmazó egy gazdasági épület és egy pince helyezhető el.

c) az 1500 m²-t meghaladó területű telken a mezőgazdasági géptárolás, a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló, valamint hitéleti és melléképület.

d) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, kerti építmény, pergola, háztartási célú

kemence, húsfüstölő, zöldségverem, állatkifutó, trágyatároló, komposztálásra szolgáló tároló, siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló.

(3) Az övezetben az építési hely határa:

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

(4) Az övezetben birtokközpont a TÉKA feltételei és építési paraméterei betartásával kialakítható. Kiegészítő központ és tanya nem hozható létre.

23. § (1) Az **Mt** jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági övezet a községben jellemzően a természeti értéket képviselő, mezőgazdasági művelésű (pl. gyepek) telkeket foglalja magába. Az övezet az állattenyésztést szolgáló és ahhoz kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben:

a) A gyepek (rét vagy legelő), fásított terület művelési ágú vagy művelés alól kivett telkeken állattartáshoz kapcsolódó gazdasági rendeltetésű épületek és melléképületek helyezhetők el;

b) Szántó és erdő művelési ágú telken épület nem helyezhető el.

c) Vegyes művelési ágú telek esetében azon művelési ág szerint lehet építeni, ami a telek területéből a legnagyobb.

d) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladék-tároló, kerti építmény, pergola, állatkifutó, trágyatároló, komposztálásra szolgáló tároló, siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló.

(3) Az övezetben az építési hely határa:

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

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

24. § A V jelű vízgazdálkodási övezetbe a községben a folyóvizek elvezetésére szolgáló telkek (vízfolyások) tartoznak. Az övezet nem beépíthető.

II. Fejezet

TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

25. § Értelmező rendelkezések:

1. Utcaképet meghatározó építési tevékenység: közterületről látható, legalább a közterület felőli homlokzatot érintő építési tevékenység.
2. Utcaképet meghatározó építmény: a telek utcai határvonalától mért 20 méteren belül lévő építmény vagy építményrész.
3. Tájképet meghatározó építési tevékenység: a település kül- és belterületén a település meglévő összképét, sziluettjét megváltoztató építési tevékenység.
4. Tájképet meghatározó építmény: a település kül- és belterületén a település meglévő összképét, sziluettjét alkotó építmény.
5. Információs célú szerkezet: olyan szerkezet, mely a helyi közügyekkel, értékvédelemmel, kulturális eseményekkel kapcsolatos információk vagy útbaigazítás közzétételére szolgál.
6. Eredeti állapot: az eredeti építéskori állapot vagy az a későbbi állapot, amelyet a védelem elrendelésekor védendő értékként határoztak meg.

9. A helyi védelem általános szabályai, kötelezettségek

26. § (1) Az e rendelet 5. mellékletében felsorolt - helyi értékleltáron alapuló - vagy lehatárolt egyedi vagy területi helyi építészeti vagy természeti örökségi elemek védetté nyilvánítása (a továbbiakban: helyi védelem) e rendelet kihirdetésével történik. A helyi védelem célja a település szempontjából hagyományt őrző, a mindenkor itt élő emberek munkáját és kultúráját tükröző sajátos megjelenésű, a településképet meghatározó építészeti és természeti érték védelme.

(2) E rendelet megalkotását követően képviselő-testületi döntés alapján változtatható a helyi védetté nyilvánított (továbbiakban: helyi védett) értékek köre

(3) Építészeti vagy természeti emlék helyi védelem alá helyezését vagy a helyi védelem megszüntetését bármelyik lakos, civil és gazdálkodó szervezet kezdeményezheti, továbbá hivatalból is megindítható.

(4) A kezdeményezés képviselő-testületi döntésre történő előkészítésről a jegyző gondoskodik.

(5) A helyi védelembe vétel a polgármesternek címzett kérelem benyújtásával, írásban kezdeményezhető. A kérelemnek tartalmaznia kell a védelemre javasolt emlék beazonosítására és értékességre vonatkozó adatokat, különösképpen:

- a) helyét (helyrajzi szám, cím vagy földrajzi koordinátái vagy mindkettő),
- b) megnevezését,

- c) rövid leírását,
- d) a kezdeményezés indokolását,
- e) színes fényképét (minden lényeges oldalról) és
- f) javaslatot a megőrzésre, helyreállításra, vagy az eredeti állapotra történő alakításra.

(6) Helyi védettség megszüntetése a polgármesternek címzett kérelem benyújtásával, írásban kezdeményezhető. A kérelemnek tartalmaznia kell a védettség megszüntetésére javasolt érték beazonosíthatóságára és a megszüntetés indoklására vonatkozó alábbi adatokat:

- a) a helyi értékleltár szerinti számát,
- b) helyét (helyrajzi szám, cím vagy földrajzi koordinátái vagy mindkettő),
- c) megnevezését,
- d) a védettség megszüntetésének indokait és
- e) színes fényképet (minden lényeges oldalról).

(7) A helyi védelem alá helyezés vagy a helyi védettség megszüntetése iránti eljárás megindításáról a tárgyi érték tulajdonosát, a tulajdonosi jogok gyakorlóját, és a kezdeményezőt írásban értesíteni kell. Az értesítésről a jegyző gondoskodik.

(8) A tulajdonos az értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül véleményt nyilváníthat.

27. § (1) A helyi védettség fokozatai:

- a) homlokzat részleges védelme
- b) utcai homlokzat védelme
- c) utcai és udvari homlokzat védelme
- d) teljes homlokzati védelem
- e) épülettagoltság védelme
- f) épületszerkezetek védelme
- g) teljes védelem

(2) A helyi védett épített értékkel kapcsolatosan a beruházni jogosult köteles a beruházás során a meglévő állapotot megőrizni vagy az eredeti állapotot visszaállítani

vagy megőrzésével kapcsolatos, a (3) bekezdésben található kötelezettségeknek eleget tenni.

(3) A helyi védett értékre vonatkozó építési tevékenység megkezdése előtt a kialakítandó állapot településképi követelményeknek való megfelelését településképi-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció keretében kell meghatározni.

(4) A helyi védett érték jó karbantartása, állapotának megóvása a tulajdonos kötelessége.

(5) Helyi védett érték teljes bontása csak a védelem megszüntetését követően vagy baleset- és életveszélyes állapot bekövetkezte miatt lehetséges.

(6) Tilos a védett érték károsítása, tilos minden olyan beavatkozás, ami a védett érték teljes, vagy részleges megsemmisülését, karakterének részleges vagy teljes előnytelen megváltoztatását, általános esztétikai, szerkezeti értékcsökkenését eredményezi.

(7) (1) A (4) bekezdésben jelzett munkálatok költségei a tulajdonost vagy használót terhelik.

10. Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó követelmények

28. § A településképi szempontból meghatározó terület a település belterületének a 6. mellékletben található térképi lehatárolás által megállapított területe.

29. § (1) A helyi védett építményt vagy annak a 4. mellékletben megállapított részletét kötelező megőrizni vagy szükség szerint helyreállítani.

(2) Védett épület utcai homlokzatán garázskapu, redőnytok, egyéb műszaki berendezés nem helyezhető el.

(3) Helyi védett építményt kizárólag úgy lehet bővíteni, hogy a védelem tárgya megőrződjön, utcaképi szerepe ne változzon. A bővítmény formaképzése, homlokzata, anyaghasználata harmonikusan illeszkedjen a védett építményrészhez.

(4) Helyi védett épület külső hőszigetelési munkái csak abban az esetben végezhetők, ha a védelem tárgyával azonos megjelenés biztosított lesz, az épület arányai és részletei nem változnak meg.

(5) Helyi védett köztéri szobor, emlék, képzőművészeti alkotás, utcabútor környezetét parkosítani kell. Burkolatként csak térkő vagy kavics használható.

30. § (1) Az utcai kerítés jellemzően áttört felületű legyen, és nem lehet hullámpalából vagy nagytáblás fémlemezből.

(2) Bonyolult, összetett, erősen tördelt tetőidom nem alakítható ki, lapostető csak melléképítmény esetében megengedett.

(3) Az építmények felületképzése során tilos a rikító, harsány színt és csillogó vagy fénylő felületet eredményező anyagok alkalmazása.

(4) Utcaképet meghatározó építményen hullámpala, műanyag hullámlemez, fém trapézlemez és bitumenes hullámlemez tetőfedésként nem alkalmazható.

(5) Az egységes településképi érdekében a kapubejárók kiépítését azonos műszaki paraméterekkel kell megoldani.

(6) Az egységes utcakép érdekében az utcákat egységes növényzettel kell telepíteni.

11. Az egyes sajátos építményekre, műtárgyak elhelyezésére vonatkozó követelmények

31. § (1) Új, vezeték nélküli elektronikus hírközlési és műsorszóró létesítményt és műtárgyat elhelyezni elsősorban multifunkcionális kialakítással (pl.: vadles, kilátó, mezőgazdasági technológiai építmény, víztorony, stb.) lehet. Önálló szerkezettel is telepíthető kivételes esetben, amennyiben nem áll rendelkezésre erre alkalmas meglévő építmény.

(2) A belterület már beépített területén, ahol a villamosenergia ellátás hálózatai föld feletti vezetésűek, új villamosenergia elosztási, közvilágítási vezetékeket és az elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, vagy közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén új építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

12. Településképi-érvényesítési eszközök

32. § (1) A településképi követelményekről való településképi-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció (a továbbiakban: konzultáció) igénybevétele a településen kötelező, amennyiben az építési tevékenység településképi szempontból meghatározó területen helyezkedik el és utcaképet meghatározó építmény építési tevékenységére irányul.

(2) A konzultáción mind a településképi, mind az építési követelményeket vizsgálni kell, a településképi arculati kézikönyv iránymutatásként használható fel.

(3) A konzultációt legalább az építési tevékenység megkezdése előtt 15 nappal kell kezdeményeznie az építtetőnek vagy az általa megbízott tervezőnek az önkormányzat elektronikus elérhetőségén.

(4) Konzultáció ugyanazon építési tevékenységgel kapcsolatban több alkalommal is tartható. Megismételt konzultáción rögzíteni kell az előző konzultáció(ko)n rögzített, továbbra is érvényben lévő megállapodásokat.

(5) A konzultációról készült jegyzőkönyvet az önkormányzati főépítész állítja össze.

(6) A konzultáción írásban rögzített megállapodásoktól eltérni csak újabb konzultáció keretében lehet.

33. § A polgármester (átruházott hatáskörben) – a magasabb szintű jogszabályok keretei között – településképi véleményezési eljárást folytat le utcaképet meghatározó építmény építésére, bővítésére irányuló építési vagy fennmaradási engedélyezési eljáráshoz, helyi emlék bontási engedélyezési eljárásához, egyszerű bejelentéssel épülő új épület hatósági eljárásához, valamint az összevont telepítési eljárás integrált építési engedélyezési szakaszához, amennyiben az építési tevékenységgel érintett épület településképi szempontból meghatározó területen helyezkedik el.

34. § (1) A polgármester (átruházott hatáskörben) – a magasabb szintű jogszabályok keretei között - településképi bejelentési eljárást folytat le rendeltetésváltoztatási tevékenység, és utcaképet meghatározó építményen történő alábbi építési tevékenységek esetében:

a) Új épület építése, meglévő épület bővítése, ha az építési tevékenység elvégzése után annak mérete a 35 m² összes hasznos alapterületet és a 4,5 méteres gerincmagasságot, lapostetős épület esetén a 3,5 méteres párkánymagasságot nem haladja meg.

b) Építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása, kivéve zárt sorú vagy ikres beépítésű épület esetén, ha e tevékenységek a csatlakozó épület alapozását vagy tartószerkezetét is érintik.

c) Meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása.

d) Kerítés, sövény, járda létesítése, építése, bővítése.

(2) Az eljárás lefolytatására vonatkozó eljárás kérelmét a tevékenység végzésére jogosult papír alapon vagy elektronikusan nyújtja be a polgármesternek legalább a tevékenység megkezdése előtt 15 nappal.

(3) Amennyiben a benyújtott kérelem a külön jogszabály szerinti tartalomnak nem felel meg teljes körűen, a polgármester 5 napos határidővel hiánypótlásra szólítja fel a kérelmezőt.

(4) A polgármester ellenőrzi a bejelentési kötelezettség teljesítését és a bejelentett tevékenység előírásoknak megfelelő végzését.

35. § (1) A településképi követelmények teljesítése érdekében – a magasabb szintű jogszabályok keretei között - településképi kötelezési eljárást kell lefolytatni.

(2) Az eljárás megindítható bejelentésre vagy hivatalból.

(3) A bejelentés írásban történhet a polgármesternek címezve, papíron vagy elektronikus levélben.

(4) A bejelentésnek tartalmaznia kell:

a) a bejelentő nevét, lakcímét és aláírását,

b) a bejelenteni kívánt szabálysértés helyét, rövid leírását,

c) fényképet.

(5) A polgármester (átruházott hatáskörben) határidő kitűzésével felhívja az ingatlan tulajdonosát a kötelezés tárgyát képező tevékenység elvégzésére és annak végre nem hajtása esetén a várható jogkövetkezményekre, különös tekintettel a településképvédelmi bírság (továbbiakban: bírság) összegének meghatározására.

(6) A kötelezés ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül a képviselő-testülethez címzett fellebbezéssel lehet élni.

(7) A kiszabott bírság legkisebb összege 200.000 Ft, melyet visszaigazolható módon írásban kell közölni.

(8) A bírság megfizetése csak közvetlenül az önkormányzat erre a célra szolgáló bankszámlájára történő befizetéssel történhet.

(9) A kiszabott bírság határidőig meg nem fizetése esetén az önkormányzat a bírságot adók módjára hajtja be.

13. Záró rendelkezések

36. § Hatályát veszti a Baktúttös Község Önkormányzat Képviselőtestületének 9/2007.(IX.30.) önkormányzati rendelete Baktúttös Helyi Építési Szabályzatáról szóló Baktúttös Község Önkormányzat képviselőtestületének 9/2007. (XI.30..) önkormányzati rendelete.

37. § Hatályát veszti a településképvédelméről szóló 12/2017. (XII. 5.) önkormányzati rendelet.

38. § (1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – 2026. január 1-jén lép hatályba.

(2) A 36. § és a 37. § hatályba lépését követő napon lép hatályba.

1. melléklet a 7/2025. (XII. 30.) önkormányzati rendelethez

2. melléklet a 7/2025. (XII. 30.) önkormányzati rendelethez

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK TELEKALKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI

övezeti jel/kód	a telek							az épület megengedett		
	beépítési módja	kialakítható legkisebb területe (m ²)	beépíthető legkisebb területe (m ²)	megengedett legnagyobb beépítettsége		legkisebb zöldfelületi aránya		legnagyobb párkánymagassága	legmagasabb pontja	
				terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)					
Lf	O	800 ¹	400	ha a teleknagyság: ≤2000 m ² : 30; >2000 m ² : ≤5000 m ² : 25; >5000 m ² – ≤1 ha: 20; >1 ha: 15	-	-	40	-	5,0; erdő- és mezőgazdasági, igazgatási, oktatási, szállás esetén: 7,5; hitéleti esetén 12,0	9,0; hitéleti esetén: 20,0
Vi	SZ	20	-	70	-	0	20	-	4,0	8,0
Gá	SZ	2000	-	60	-	30	20	-	7,5; technológiai jellegű építmény esetén nem korlátozott	12,0
K-T	SZ	1000	-	10	-	-	40	-	4,5; hitéleti esetén: 12,0	9,0; hitéleti esetén: 20,0
KÖu	SZ	-	100	10	-	-	2	-	4,0	6,0
KÖe	SZ	-	100	10	-	-	-	-	4,5	6,0

övezeti jel/kód	a telek								az épület megengedett	
	beépítési módja	kialakítható legkisebb területe (m ²)	beépíthető legkisebb területe (m ²)	megengedett legnagyobb beépítettsége			legkisebb		legnagyobb párkánymagassága	legmagasabb pontja
				terepszint felett (%)		terepszint alatt (%)	zöldfelületi (%)	aránya		
Zkp	SZ	1000	-	3	-	-	70	-	4,0	6,0
Ev	SZ	1000	-	0,2	-	-	90	-	4,5	6,0
Ee	SZ	5000	-	0,5	-	-	90	-	5,0	8,0
Mk	O	1000	-	10	-	-	80	-	5,0	9,0
Má	SZ	3000	720	6	birtokközpont esetén 40;	6	80	birtokközpont esetén 40;	7,5	10,0
Mt	SZ	1500	1000	3	-	3	90	-	4,5	8,0

jel/kód	a telek							az épület megengedett		
	beépítési módja	kialakítható legkisebb területe (m ²)	beépíthető legkisebb területe (m ²)	megengedett legnagyobb beépítettsége		legkisebb zöldfelületi aránya	legnagyobb párkány magassága	legmagasabb pontja		
				terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)					
V	-	-	-	0	-	-	-	-	-	
Közművesítettség:						Beépítési				
- teljes						(T)	szabadon	álló		
- részleges						(R)	oldalhatáron	álló		
- hiányos						(H)	ikres			
- közművesítetlen (Kn)							zárt sorú (Z)			

3. melléklet a 7/2025. (XII. 30.) önkormányzati rendelethez

AZ EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK TERÜLETI HATÁLYA Az alkalmazott sajátos jogintézmények

	A	B	C	D	E
	Sajátos jogintézmény típusa	Elrendelő önkormányzati döntés száma	sajátos jogintézménnyel érintett telek helyrajzi száma vagy területének egyéb meghatározása	A sajátos jogintézmény időbeli hatálya	A sajátos jogintézmény kapcsolódó szabályzatban követelmények hivatalos
1	Beültetési kötelezettség	.../20.. (...)	0149/5	Elrendelő önkormányzati döntés hatályba lépését követő 1 év	13. § (6)
2	Elővásárlási jog	.../20.. (...)	88	Elrendelő önkormányzati döntés hatályba lépését követő 1 év	18. § (4)

4. melléklet a 7/2025. (XII. 30.) önkormányzati rendelethez

Új beépítésre szánt területek nyilvántartása

Új beépítésre szánt területek nyilvántartása												
Sorszám	Kijelölés időpontja	Új beépítésre szánt terület				Kijelölt zöldterület vagy erdőterület [MaTrT. 12. § (2)]				Csereterület [MaTrT. 12. § (3)]		
		HRSZ	terület (m2)	korábbi övezeti besorolás	kijelölt építési övezeti besorolás	HRSZ	terület (m2)	korábbi övezeti besorolás	kijelölt övezeti besorolás	HRSZ	terület (m2)	korábbi építési övezeti besorolás
1	2025.	122/2, 121/4, 120/2, 119/6, 119/5, 118/2, 117/2, 116/2, 116/1	4810	Zkp	Lf	164, 165	1711	Lf	Zkp	0190/7	7927	Lf
2	2025.	122/1, 121/1, 121/2, 121/3, 120/1, 119/4, 119/3, 118/1, 113, 112, 123/2	3270	KÖu	Lf	114	5896	Ksp	Zkp			

5. melléklet a 7/2025. (XII. 30.) önkormányzati rendelethez

HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG ELEMEI

nyilvántartási szám	címe	megnevezés	leírás, jellemzők	védelem kiterjedése	védettség kötelezések
1/2025.	Rákóczi u. 117/2 hrsz	világháborús emlékmű	Képzőművészeti alkotás	teljes	állagmegóvás
2/2025.	Rákóczi u. 117/1 hrsz	feszület	Valláshoz kötődő képzőművészeti alkotás	teljes	állagmegóvás
3/2025.	Rákóczi u. 27. 204 hrsz	feszület	Valláshoz kötődő képzőművészeti alkotás	teljes	állagmegóvás
4/2025.	déli belterületi határ 02 hrsz	feszület	Valláshoz kötődő képzőművészeti alkotás	teljes	állagmegóvás,

6. melléklet a 7/2025. (XII. 30.) önkormányzati rendelethez

A településképi szempontból meghatározó területek