

**Moha Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
5/2019.(III.26.) önkormányzati rendelete  
Moha Község Helyi Építési Szabályzatáról**

Moha Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva,

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § szakaszában biztosított véleményezési jogkörében eljáró

Fejér Megyei Kormányhivatal, Kormány megbízotti Kabinet, Állami Főépítész,  
Fejér Megyei kormányhivatal, Székesfehérvári Járási Hivatal, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály,  
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság,  
Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság /mint Területi vízügyi és vízvédelmi hatóság/  
Országos Vízügyi Főigazgatóság  
Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság,  
Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,  
Fejér Megyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály,  
Fejér Megyei Kormányhivatal, Székesfehérvári Járási Hivatal, Műszaki Engedélyezési Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály, Közlekedési Osztály,  
Fejér Megyei Kormányhivatal, Székesfehérvári Járási Hivatal, Hatósági Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály,  
Fejér Megyei Kormányhivatal, Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály,  
Pest Megyei Kormányhivatal, Érdi Járási Hivatal, Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály,  
Honvédelemért felelős miniszter,  
Fejér Megyei Rendőr-főkapitányság,  
Veszprém Megyei Kormányhivatal, Hatósági Főosztály, Bányászati Osztály,  
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala,  
Országos Atomenergia Hivatal,  
Budapest Főváros Kormányhivatala,

továbbá

a Fejér Megyei Önkormányzat,  
Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzata,  
Sárkeresztes Község Önkormányzata,  
Fehérvárcsurgó Község Önkormányzata,  
Iszkaszentgyörgy Község Önkormányzata,

valamint

Moha Község Önkormányzat Képviselő-testületének Moha Község Partnerségi Egyeztetési Szabályzatáról szóló 9/2017. (V. 31.) önkormányzati rendelete szerinti partnerek véleményének kikérésével

a következő rendeletet alkotja:

# ELSŐ RÉSZ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

## I. Fejezet

### Általános előírások

#### 1. §

- (1) Moha község közigazgatási területén területet felhasználni, telket alakítani, továbbá építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni az országos településrendezési és építési követelmények [jelenleg: 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet] (továbbiakban: OTÉK), az egyéb általános érvényű jogi rendelkezések és hatósági előírások, Moha község vonatkozó önkormányzati rendeletei (különösen településképi rendelet), valamint Moha Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet (továbbiakban: e Rendelet) betartásával kell.
- (2) E Rendelet elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek:
  1. melléklet: Moha Község Szabályozási Terve
    - Jelmagyarázat (SZJ tervlap)
    - Szelvényháló (SZH tervlap)
    - 1.1. Belterületi Szabályozási Tervlapok M=1:2000 (SZB1-SZB5 tervlapok)
    - 1.2. Külterületi Szabályozási Tervlapok M=1:8000 (SZK1-SZK5 tervlapok)
  2. melléklet: Moha község övezeti paraméterei
    - 2.1. Építési övezeti paraméterek
    - 2.2. Övezeti paraméterek
  3. melléklet: Sajátos jogintézményekkel érintett ingatlanok
    - 3.1. Beültetési kötelezettséggel érintett ingatlanok
    - 3.2. Útépítési és közművesítési hozzájárulással érintett ingatlanok
  4. melléklet: Állattartó épületek, építmények telepítési távolsága
- (3) E Rendelet – tájékoztatás céljából – a következő függelékeket tartalmazza:
  1. függelék: Útosztályba sorolás
- (4) E Rendelet függelékeinek tartalmi módosítása rendeletmódosítás nélkül is elvégezhető.
- (5) E Rendeletnek a szögletes zárójelben szereplő megjegyzései tájékoztató jellegűek, nem képezik e Rendelet részét.

#### 2. §

E rendelet alkalmazásában:

1. **Fejlesztési terület:** beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területté váló terület.
2. **Főépület:** az övezeti előírásokban megnevezett rendeltetéseknek helyet adó, melléképületnek nem minősülő épület.
3. **Illeszkedés elve:** A környező meglévő építmények paramétereit, elhelyezkedését figyelembe vevő, a település egészének arányrendszerét szem előtt tartó, anyaghasználatában és színezésében környezetéhez alkalmazkodó tervezői módszer.
4. **Kialakult állapot:** Olyan építési övezetekre használt jelző, amelyek további beépítése során a meglévő karakterjegyek alapján az illeszkedés elve érvényesíthető.
5. **Melléképület:** a főépület rendeltetésszerű használatát, üzemeltetését segítő, kiegészítő funkciójú épület.

### 3. §

- (1) A Szabályozási Terven szereplő határelemek, illetve vonalas szabályozási elemek hierarchiáját (fedettségét) a következők szerint kell értelmezni:
1. közigazgatási határ,
  2. meglévő/megszűnő/tervezett belterület határ,
  3. szabályozási vonal, szabályozási vonal meglévő határvonalon,
  4. építési övezet, övezet határa, valamint
  5. javasolt telekhatár.
- (2) Az (1) bekezdésben szereplő hierarchia lebontott értelmezése a következő:
- a) A közigazgatási határ lehet belterület határ, lehet szabályozási vonal, lehet övezethatár, de mindig telekhatár.
  - b) A belterület határ, lehet szabályozási vonal, lehet övezethatár, de mindig telekhatár.
  - c) A szabályozási vonal mindig telekhatár.
  - d) Az övezethatár lehet telekhatár.

#### 1. Kötelező szabályozási elemek

### 4. §

- (1) A szabályozási terv határelemei:
1. közigazgatási határ,
  2. meglévő-megmaradó, meglévő-megszűnő és tervezett belterületi határ,
- (2) A szabályozási terv vonalas szabályozási elemei:
1. szabályozási vonal,
  2. szabályozási vonal határvonalon,
  3. építési övezet, övezet határa,
  4. építési övezet, övezet jele.
- (3) A szabályozási terv felületként megjelenő szabályozási elemei:
1. I. rendű közúti közlekedési terület,
  2. II. rendű közlekedési célú közterület,
  3. kötöttpályás közlekedési terület,
  4. zöldterület – közkert,
  5. erdőterület,
  6. vízgazdálkodási terület.
- (4) A kötelező elemek módosítása a szabályozási terv módosítását vonja maga után.

#### 2. Más jogszabályok által elrendelt szabályozási elemek

### 5. §

- (1) A szabályozási tervben alkalmazott más jogszabályok által elrendelt elemek:
1. védőterület, védőhatár, védősáv határa,
  2. műemlék telke,
  3. műemléki környezet,
  4. régészeti lelőhely határa,
  5. helyi jelentőségű védett érték,
  6. Natura 2000 terület,
  7. országos jelentőségű természetvédelmi terület (beleértve az „ex lege” védett láp) határa,
  8. országos ökológiai hálózat – magterület,
  9. országos ökológiai hálózat – ökológiai folyosó,
  10. tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa,
  11. helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt fasor,
  12. hidrogeológiai „B” védőidom területe.

- (2) A más jogszabályok által elrendelt szabályozási elemek nem tekinthetők önkormányzati elhatározásnak.
- (3) Az Önkormányzat hatáskörébe nem tartozó, más jogszabályok által elrendelt szabályozási elemek lehatárolására az ezen elemeket elrendelő jogszabályok, hatósági határozatok, adatszolgáltatások az irányadóak.
- (4) Az Önkormányzat hatáskörébe nem tartozó, más jogszabályok által elrendelt szabályozási elemek (3) bekezdéstől eltérő módosítására csak az adott ügyben hatáskörrel rendelkező hatóságok egyetértő állásfoglalásával kerülhet sor.

### **3. Javasolt szabályozási elemek**

#### **6. §**

- (1) A szabályozási terv javasolt szabályozási elemei:
  1. javasolt telekhatár,
  2. javasolt megszüntető jel,
  3. tervezett gyalogút tengelye,
  4. tervezett kerékpárút tengelye.
- (2) A javasolt szabályozási elemektől – a vonatkozó jogszabályok és e Rendelet betartása mellett – rendeletmódosítás nélkül is el lehet térni.

### **4. Tájékoztató elemek**

#### **7. §**

- (1) A szabályozási terv tájékoztató elemei:
  1. szintvonal,
  2. alaptérképi elemek (különösen földrészlet határ, alrészlet határ, meglévő épület),
  3. meglévő magánút,
  4. meglévő híd,
  5. meglévő közműlétesítmények,
  6. meglévő közművezetékek nyomvonala.
- (2) A tájékoztató elemek nem tekinthetők jelen rendelet alapján elrendelt önkormányzati elhatározásnak.
- (3) A tájékoztató elemek feltüntetésére az ezen elemeket elrendelő jogszabályok, vagy az adatszolgáltatások az irányadóak.

## **II. Fejezet**

---

### **Közterület alakításra vonatkozó előírások**

---

#### **8.§**

Országos közút felújítása, átépítése, vagy építése esetén, annak külterületi szakasza mentén, legalább egyoldali fasort kell telepíteni.

## **III. Fejezet**

---

### **Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások**

---

#### **5. Telkek beépítési módjára vonatkozó rendelkezések**

#### **9. §**

- (1) Az építési helyet az építési övezetben előírt beépítési mód figyelembevételével, a következők szerint kell meghatározni:
- (2) Az előkert méretét:
  - a) az utcában jellemzően kialakult állapotnak kell megfeleltetni.

- b) ha az a) pont szerinti kialakult állapotnak megfelelő érték egyértelműen nem állapítható meg, akkor:
    - ba) lakóterületen és településközpont területen: 5,0 méternek,
    - bb) gazdasági területen és különleges területen min. 5,0 méternek kell tekinteni.
  - c) meglévő épület átalakítási, felújítási, bővítési, helyreállítási, korszerűsítési munkái esetében megfelelőnek kell tekinteni.
  - d) a telkek közterületi határ menti sávjában elhelyezésre szánt épületekre kell vonatkoztatni.
- (3) Az oldalkert méretét:
- a) Szabadon álló beépítési módnál:
    - aa) az övezetben előírt legnagyobb épületmagasság felének,
    - ab) de legalább 3,0 méternek.
  - b) Oldalhatáron álló beépítési módnál legalább 4,0 méternek kell tekinteni.
- (4) A hátsókert:
- a) Kialakult állapot esetén, 25 m telekmélységig a hátsókert értéke 0 m-ig is csökkenthető, azaz az épület a hátsó telekhatárig tűzfalképzéssel kiépíthető,
  - b) Minden más esetben:
    - ba) min. 6,0 m,
    - bb) vagy a kialakult állapotnak megfelelő. Kialakult állapot szerinti szabályozás esetén sem lehet azonban kisebb a hátsókertre néző tényleges épületmagasság értékénél.
- (5) Az előkert, az oldalkert, valamint a hátsókert legkisebb méretének meghatározásánál a kialakult állapot szerinti értéket a telepítési távolság betartása, a benapozás biztosítása, valamint az utcakép védelme felülírja.
- (6) Oldalhatáron álló beépítés esetén:
- a) az épületeket az építési helyen belül, a környezetében kialakult beépítési ritmus figyelembevételével kell elhelyezni, betartva az oldalkertre előírt legkisebb távolságot.
  - b) Új építés esetén az oldalkerttel szembeni telekhatártól számított 1,0 méteres vonalat építési vonalnak kell tekinteni.

## **6. Utakra vonatkozó rendelkezések**

### **10. §**

- (1) Magánút bármely építési övezetben, övezetben létesíthető.
- (2) A magánút legkisebb szélessége:
  - a) maximum 3 telek feltárását szolgáló, legfeljebb 50 méter hosszú magánút esetén 5 méter,
  - b) maximum 8 telek feltárását szolgáló, legfeljebb 100 méter hosszú magánút esetén 8 méter,
  - c) minden más esetben 12 méter.
- (3) 200 métert meghaladó hosszúságú magánutat, végfordulóval kell kialakítani.
- (4) Magánút tengelyétől számított 5-5 méteren belül kerítés, 10-10 méteren belül épület nem létesíthető.
- (5) A külterületi utak (mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak) esetén az út tengelyétől mért 10-10 m-en belül épület nem helyezhető el.

## IV. Fejezet

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

---

#### 7. Táj-és természetvédelem, az élő környezet védelme

##### 11. §

- (1) A meglévő értékes növényzet védelmét – függetlenül azok védett, vagy nem védett voltára – az építmények elhelyezésénél figyelembe kell venni.
- (2) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál a többszintes növényállomány elhelyezhetőségét biztosítani kell.
- (3) Külterületen, a vízfolyások, csatornák partételtől számított 50-50 m-es sávban, mezőgazdasági területfelhasználású telkeken ár- és belvízvízvédelmi célokat szolgáló létesítmények kivételével, épület, építmény nem helyezhető el.

#### 8. Zöldfelületek kialakítására vonatkozó rendelkezések

##### 12. §

A felszíni parkolókat – függetlenül azok közterületi, vagy telken belüli elhelyezkedésétől – 4 parkoló helyenként legalább 1 db, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítésével kell beültetni.

#### 9. Vízfelületek kialakítására vonatkozó rendelkezések

##### 13. §

Vízfelület – a környezet veszélyeztetésének kizárásával, a vízjogi engedélyezés figyelembe vételével – bármely építési övezetben, övezetben létesíthető.

## V. Fejezet

### Környezetvédelmi előírások

---

#### 10. Védőterületek, védőtávolságok

##### 14. §

- (1) Védőterületen és védőtávolságon belül – a meghatározott korlátozások és tilalmak figyelembe vételével – mindennemű tevékenység csak az adott ügyben feladatkörrel rendelkező szakhatóság hozzájárulásával engedélyezhető.
- (2) Állattartó épületek, építmények telepítési távolságára e Rendelet 4. mellékletében foglaltak az irányadóak.

## VI. Fejezet

### Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (tilalmak, telekalakítás, településrendezési kötelezések, közterület-alakítás)

---

#### 11. Telekalakítás

##### 15. §

- (1) Az építési övezetben, övezetben közműépítmények (különösen szennyvízáttemelő, transzformátorház) elhelyezése érdekében, továbbá magánút számára az övezeti előírásoktól eltérő paraméterű telek is kialakítható.
- (2) Új nyúlványos (nyeles) telek:
  - a) meglévő és tervezett belterületen belül nem alakítható ki.

- b) külterületen kizárólag fejlesztési területeken kívül, meglévő telekállapot közlekedési kapcsolatának biztosítására, meglévő szolgalmi jog felszámolása céljából alakítható ki.
- (3) Fejlesztési területeken telekalakításra kizárólag a telektömb egészére készülő telekcsoporth-újraosztási terv alapján kerülhet sor.
- (4) Lakóterületen magánút, valamint bármely területfelhasználású területen tömbfeltáró út kialakítására csak a tömb egészére kiterjedő telekcsoporth-újraosztási terv alapján kerülhet sor.

## **12. Elővásárlási jog**

### **16. §**

A település teljes közigazgatási területén elővásárlási jog illeti meg az Önkormányzatot valamennyi helyi közút lejegyzéssel, illetve zöldterület kialakítással érintett ingatlan esetében.

## **13. Kisajátítás**

### **17. §**

A település területén kisajátítási jog illeti meg az Önkormányzatot valamennyi helyi közút, közkert területtel érintett ingatlan esetében.

## **14. Beültetési kötelezettség**

### **18. §**

- (1) Beültetési kötelezettség terheli a közúti közlekedési területtel (KÖu), a nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterülettel (kt.), valamint a magánúttal érintkező telekhatára menti min. 5,0 m-es sávját:
  - a) az általános gazdasági területbe (G), valamint
  - b) a beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi területbe (K-Mü) sorolt ingatlanak.
- (2) Beültetési kötelezettség terheli a lakóterületbe, a településközpont területbe, a mezőgazdasági területbe, a vízgazdálkodási területbe sorolt ingatlanal érintkező telekhatára menti min. 5,0 m-es sávját
  - a) az általános gazdasági területbe (G), valamint
  - b) a beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi területbe (K-Mü), sorolt ingatlanak.
- (3) A beültetési kötelezettségű telekrészen – portaépület kivételével – épület nem helyezhető el.
- (4) A telek beültetési kötelezettségű területének min. 85%-át többszintes növényállománnyal kell beültetni. A maradék részen út, kerékpárút, gyalogút kialakítható.
- (5) Vízfolyások, csatornák parti sávját érintő beültetési kötelezettségű területe(ke)n a (4) bekezdésben előírt többszintes növényállomány helyett egyszintes, gypesztű növényzet kialakítása kötelező.
- (6) A beültetési kötelezettséggel érintett telekrészen a növényültetésnek a használatbavételi engedély, vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének, bővítésének megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítvány megkéréséig meg kell történnie.
- (7) A beültetési kötelezettséggel érintett telekrész területe a telek előírt minimális zöldfelületébe beszámítható.

---

## VIII. Fejezet

### Közművek előírásai

---

#### 15. Közművek előírásai

##### 19.§

- (1) A közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket közterületen, vagy közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni.
- (3) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, a kiváltandó feleslegessé vált közművet el kell bontani, vagy ha a földben marad, eltömedékelését szakszerűen meg kell oldani.
- (4) Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni.
- (5) Ingatlanon áthaladó, más telket ellátó bekötővezeték nyomvonalára a szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni. A szolgalmi jogot és a szükséges védőtávolságot az építési engedély kiadásánál figyelembe kell venni.
- (6) Villamosenergia hálózat építése, rekonstrukciója során földkábeles vezetéket kell kiépíteni.
- (7) Moha teljes közigazgatási területén tilos a szennyvizek szikkasztása.

---

## IX. Fejezet

### Építés általános szabályai

---

#### 16. Tervek engedélyezésére vonatkozó rendelkezések

##### 20. §

- (1) Ha az épület(ek) lebontásra kerül(nek), a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, és a rá vonatkozó, e Rendelet szerinti előírásokat kell alkalmazni.
- (2) Az egynél több építési övezetbe, övezetbe tartozó telkekre vonatkozó előírások:
  - a) Beépítési paraméterek számításánál, beépítési feltételek meghatározásánál az övezeti határvonalat úgy kell tekinteni, mintha az telekhatár lenne.
  - b) Az a) pontban szereplő rendelkezést építési hely meghatározásánál nem kell alkalmazni, azaz épület a telek elő-, oldal- és hátsókerti területének betartásával bárhol elhelyezhető.
  - c) Az érintett építési övezetek, övezetek beépítési paraméterei között meglévő épületmagassági érték eltérése esetén:
    - ca) vagy az alacsonyabb épületmagasság-értéket kell az övezethatáron átnyúló épület egészére vonatkoztatni,
    - cb) vagy építési övezetenként, övezetenként önálló épületet kell építeni az ott megadott épületmagasság betartásával,
    - cc) vagy a kisebb épületmagasságot alkalmazó nyaktaggal, mindkét építési övezet, övezet megengedett legmagasabb épületmagasságát alkalmazó, önálló, ám nyaktaggal összekapcsolható épületeket kell telepíteni.
- (3) Az építési helyen kívül eső, meglévő épületek átalakíthatók, felújíthatók, tetőterük beépíthető, funkcióváltásuk megvalósítható, de beépítettséget növelő bővítésük nem engedélyezhető.
- (4) Terepszint alatti építmény – a közművek és közműépítmények kivételével – csak az építési hely határain belül engedélyezhető.
- (5) Híd bármely építési övezetben, övezetben létesíthető.
- (6) Az építési övezetre előírt kialakítható legkisebb telekterület legalább 75%-át elérő telek számít beépíthetőnek.



## X. Fejezet

### Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

#### 17. Védelmi besorolás

##### 21.§

Moha III. katasztrófavédelmi osztályba sorolt település. [Forrás: a települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló 62/2011. (XII. 29.) BM rendelet módosításáról szóló 61/2012. (XII. 11.) BM rendelet]

## MÁSODIK RÉSZ RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

### XI. Fejezet

#### Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

#### 18. Lakóterületek

##### 22. §

Az építési helyen belül a főépületnek, a melléképülethez képest, mindig az utca felől kell elhelyezkednie.

##### 23. §

##### *Falusias lakóterület [Lf]*

- (1) Falusias lakóterületen a használatbavételi engedély, vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének, bővítésének megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítvány megadásának feltétele a teljes közművesítés kiépülése.
- (2) A falusias lakóterületen:
  - a) lakó,
  - b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
  - c) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
  - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - e) kulturális, közösségi szórakoztató,
  - f) szállás jellegű és
  - g) sportrendeltetés(eke)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.
- (3) Falusias lakóterületen legfeljebb két önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület létesíthető.
- (4) A mező- és erdőgazdasági, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági rendeltetés legfeljebb a beépíthető terület 1/3-án helyezhető el.

#### 19. Vegyes területek

##### 24. §

Vegyes területen a használatbavételi engedély, vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének, bővítésének megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítvány megadásának feltétele a teljes közművesítés kiépülése.

## 25. §

### Településközpont terület [Vt]

- (1) Településközpont területen:
  - a) lakó,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
  - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - d) kulturális,
  - e) szállás jellegű,
  - f) igazgatási, iroda és
  - g) sportrendeltetés(eke)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.
- (2) Településközpont területen önálló gazdasági rendeltetésű épület nem létesíthető.

## 20. Gazdasági területek

### 26. §

- (1) Gazdasági területeken a használatbavételi engedély feltétele:
  - a) a legalább részleges közművesítés megléte, valamint
  - b) a keletkező szennyvíz
    - ba) szennyvízcsatorna-hálózatba kötése, vagy
    - bb) egyedi biológiai szennyvíztisztítóban történő megtisztítása.
- (2) Az előírt zöldfelületi arány 50%-án többszintes növényállományt kell telepíteni, elsősorban a telekhatárok mentén.
- (3) Az előírt számú parkoló hely kialakításán túl a teheráru rakodását is telken belül kell biztosítani.
- (4) 300 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű épület elhelyezését lehetővé tevő telken a csapadékvíz helyben tartását, és helyben történő felhasználását biztosítani kell.
- (5) Gazdasági területen, kizárólag portaépület elhelyezésére, a telek közterület, vagy magánút menti előkert sávja is felhasználható.
- (6) A gazdasági terület építési övezetében előírt épületmagasság, technológiai indokoltság esetén, annak igazolható mértékéig, túlléphető.

### 27. §

### Általános gazdasági terület [G]

Általános gazdasági területen:

- a) környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú,
  - b) raktározási,
  - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
- rendeltetés(eke)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.

## 21. Különleges területek [K]

### 28. §

- (1) Különleges területeken a használatbavételi engedély feltétele:
  - a) a legalább részleges közművesítés megléte, valamint
  - b) a keletkező szennyvíz
    - ba) szennyvízcsatorna-hálózatba kötése, vagy
    - bb) egyedi biológiai szennyvíztisztítóban történő megtisztítása.
- (2) Különleges területeken a sajátos rendeltetés ellátásához szükséges valamennyi épület, illetve építmény elhelyezhető.
- (3) Az eltérő célú és fajtájú különleges területekre vonatkozóan – az általános érvényű paramétereken túl – a 31-33. § szakaszok előírásait kell figyelembe venni.
- (4) Az előírt zöldfelületi arány 50%-án többszintes növényállományt kell telepíteni, elsősorban a telekhatárok mentén.

- (5) 300 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű épület elhelyezését lehetővé tevő telken a csapadékvíz helyben tartását, és helyben történő felhasználását biztosítani kell.
- (6) Különleges területen, kizárólag portaépület elhelyezésére, a telek közterület, vagy magánút menti előkert sávja is felhasználható.
- (7) A különleges terület építési övezetében előírt épületmagasság, technológiai indokoltság esetén, annak igazolható mértékéig, túlléphető.

### 29. §

#### Különleges mezőgazdasági üzemi terület [K-Mü]

Különleges mezőgazdasági üzemi területen:

- a) mezőgazdasági üzemi célú,
- b) állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó,
- c) mezőgazdasági termeléssel összefüggő kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
- d) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó,
- e) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (szociális, irodai, raktár, porta stb.)
- f) a létesítmény fenntartását szolgáló gazdasági célú rendeltetés(eke)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.

### 30. §

#### Különleges temetőterület [K-T]

(1) Különleges temetőterületen elhelyezhető:

- a) egyházi és világi kegyeleti célú,
  - b) ravatalozó,
  - c) hűtőház,
  - d) sírbolt, emlékmű,
  - e) urnafal,
  - f) kápolna, kereszt, harangláb, emlékoszlop,
  - g) virág és kegyeleti kellék árusításához szükséges, valamint
  - h) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (szociális, irodai, raktár, porta stb.)
  - i) a létesítmény fenntartását szolgáló gazdasági célú rendeltetés(eke)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.
- (2) A temetőterület telekhatára mentén – ahol az fizikailag lehetséges – legalább 5 m széles növényávot kell létesíteni.

### 31. §

#### Különleges közműterület [K-Km]

Különleges közműterületen:

- a) közműlétesítmények és műtárgyak elhelyezésére szolgáló,
- b) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (szociális, irodai, raktár, porta stb.)
- c) a létesítmény fenntartását szolgáló gazdasági célú rendeltetés(eke)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.

## XII. Fejezet

### Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

#### 22. Közlekedési terület [KÖu, KÖk]

### 32. §

(1) A KÖu jelű közúti közlekedési területen:

- a) országos és helyi közúthálózati,
- b) tömegközlekedési megállóhelyhez kapcsolódó,
- c) gépjármű várakozóhely,
- d) kerékpárút, gyalogút, járda, sétány, közösségi tér,

- e) az a)-d) pontokban szereplő létesítmények csomóponti, tartószerkezeti, zöldfelületi, vízvezetési és környezetvédelmi,
  - f) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, valamint
  - g) közmű- és hírközlési
- rendeltetés(ek)e)t tartalmazó építmény(ek) helyezhető(k) el.
- (2) A KÖu jelű közúti közlekedési területen kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetés pavilon formájában is létesíthető.
- (3) A KÖk jelű kötöttpályás közlekedési területen:
- a) kötöttpályás közlekedési,
  - b) vasútállomáshoz, vasúti megállóhelyhez kapcsolódó,
  - c) gépjármű várakozóhely,
  - d) kerékpárút, gyalogút, járda,
  - e) az a)-d) pontokban szereplő létesítmények csomóponti, tartószerkezeti, zöldfelületi, vízvezetési és környezetvédelmi,
  - f) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, valamint
  - g) közmű- és hírközlési
- rendeltetés(ek)e)t tartalmazó építmény(ek) helyezhető(k) el.

### **23. Zöldterület – közkert [Zkk]**

#### **33. §**

- (1) Zöldterületen:
- a) pihenést és testedzést szolgáló,
  - b) a zöldterület fenntartásához és védelméhez szükséges,
  - c) a terület használói számára kialakított parkoló,
  - d) kerékpárút, gyalogút, járda, sétány, közösségi tér,
  - e) a c)-d) pontokban szereplő létesítmények csomópontja, tartószerkezeti, zöldfelületi, vízvezetési és környezetvédelmi építménye,
  - f) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó
- rendeltetés(ek)e)t tartalmazó építmény(ek) helyezhető(k) el.
- (2) Közkert övezetbe tartozó területen épület csak kertépítészeti terv alapján létesíthető.

### **24. Erdőterület [Ev, Eg, Ek]**

#### **34. §**

- (1) Erdőterületen a használatbavételi engedély feltétele:
- a) a legalább részleges közművesítés megléte, valamint
  - b) a keletkező szennyvíz
    - ba) szennyvízcsatorna-hálózatba kötése, vagy
    - bb) zárt, szivárgásmentes szennyvíztárolóban történő gyűjtése, vagy
    - bc) egyedi biológiai szennyvíztisztítóban történő megtisztítása.
- (2) Erdőterületen – a hatályos jogszabályi előírásokkal [Az erdőről, az erdő védelméről és az erdő-gazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 77-83. § szakaszai] összhangban – csak kivételesen indokolt esetben, az erdészeti hatóság előzetes engedélyével
- a) erdő- és vadgazdálkodást szolgáló,
  - b) az erdő elsődleges rendeltetésével összhangban álló,
  - c) kilátó,
  - d) menedékház,
  - e) vadászház
- rendeltetés(ek)e)t tartalmazó építmény(ek) helyezhető(k) el.

## 25. Mezőgazdasági területek

### 35. §

Építmény elhelyezésére, illetve birtokközpont kialakítására – amennyiben rendelkezésre áll, elsődlegesen – művelésből kivett területként nyilvántartott telket, telekrészt kell felhasználni.

### 36. §

#### Kertes mezőgazdasági terület [Mk]

- (1) Kertes mezőgazdasági területen, a használatbavételi engedély, vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének, bővítésének megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítvány megadásának feltétele:
  - a) a legalább részleges közművesítés megléte, valamint
  - b) a keletkező szennyvíz
    - ba) szennyvízcsatorna-hálózatba kötése, vagy
    - bb) zárt, szivárgásmentes szennyvíztározóban történő gyűjtése, vagy
    - bc) egyedi, biológiai szennyvíztisztítóban történő megtisztítása.
- (2) Kertes mezőgazdasági területen:
  - a) növénytermesztést szolgáló,
  - b) állattartást, állattenyésztést és halászatot szolgáló,
  - c) az a)-b) pontokkal kapcsolatos, a termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló, valamint
  - d) mezőgazdasági termeléssel összefüggő szolgáltatáshoz, kereskedelemhez, turizmushoz kapcsolódórendeltetés(eke)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.
- (3) Az övezetben a vonatkozó jogszabály [OTÉK 29. § (5)-(7)] szerinti birtokközpont nem alakítható ki.

### 37. §

#### Általános mezőgazdasági terület [Má]

- (1) Általános mezőgazdasági területen a használatbavételi engedély, vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének, bővítésének megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítvány megadásának feltétele:
  - a) a legalább részleges közművesítés megléte, valamint
  - b) a keletkező szennyvíz
    - ba) szennyvízcsatorna-hálózatba kötése, vagy
    - bb) zárt, szivárgásmentes szennyvíztározóban történő gyűjtése, vagy
    - bc) egyedi biológiai szennyvíztisztítóban történő megtisztítása.
- (2) Általános mezőgazdasági területen:
  - a) növénytermesztést szolgáló,
  - b) állattartást, állattenyésztést és halászatot szolgáló,
  - c) az a)-b) pontokkal kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló,
  - d) mezőgazdasági termeléssel összefüggő szolgáltatáshoz, kereskedelemhez, turizmushoz kapcsolódó, valamint
  - e) lakórendeltetés(eke)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.
- (3) Az övezetben önálló laképület nem helyezhető el.
- (4) Az övezetben a vonatkozó jogszabály [OTÉK 29. § (5)-(7)] szerinti birtokközpont kialakítható.

### 38. §

#### Korlátozott használatú mezőgazdasági terület [Mko]

Korlátozott használatú mezőgazdasági területen épület nem helyezhető el.

## 26. Vízgazdálkodási terület [V]

### 39. §

Vízgazdálkodási terület övezetében:

- a) felszíni vízrendezési,
  - b) a meder használatával, fenntartásával összefüggő műszaki-technológiai,
  - c) horgászporttal összefüggő, valamint
  - d) híd elhelyezésével összefüggő
- rendeltetés(ek)e)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.

## NEGYEDIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

### 40. §

- (1) Ez a Rendelet 2019. május 1. napján lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti a Moha Építési Szabályzatáról szóló 10/2006. (IX. 15.) önkormányzati rendelet.

  
.....  
Kovács Sándorné  
polgármester



  
.....  
dr. Iván Szilvia  
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2019. március 26. napján.

  
dr. Iván Szilvia  
jegyző

