

**BÓCSA KÖZSÉG KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**  
**12/2005.(XI.29.)Kt. rendelete**  
**a helyi építési szabályokról<sup>1</sup>**

Bócsa Község Képviselő-testülete a módosított 1997.évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv) 6.§ (3)a) alapján biztosított jogkörében a következő helyi építési szabályokat állapítja meg:

**A RENDELET HATÁLYA**

**1. § (1)** E rendelet Bócsa közigazgatási területére terjed ki.

<sup>2</sup>**(2)** A rendelet csak az alábbi mellékletekkel együtt érvényes és alkalmazható:

- a) 1. melléklet Tartalomjegyzék
- b) 2. melléklet Igazgatási terület 1:16.000 méretarányú (SZ-1) szabályozási terve
- c) 3. melléklet Központi belterület 1: 2.000 méretarányú (SZ-2) szabályozási terv déli szelvénye
- d) 4. melléklet Központi belterület 1: 2.000 méretarányú (SZ-2) szabályozási terv északi szelvénye
- e) 5. melléklet Fischerbócsa 1: 2.000 méretarányú (SZ-3) szabályozási terve
- f) 6. melléklet Mezőgazdasági üzemek (SZ-4) szabályozási terve
- g) 7. melléklet Mezőgazdasági üzemek (SZ-5) szabályozási terve
- h) 8. melléklet Mezőgazdasági üzemek (SZ-6) szabályozási terve
- i) 9. melléklet Mezőgazdasági üzemek (SZ-7) szabályozási terve
- j) 10. melléklet Régészeti lelőhelyek.”

<sup>3</sup>**(3)** E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az általános előírások az érvényesek, településrendezési és építésügyi előírások tekintetében az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (továbbiakban: az [OTÉK](#)) [121. §](#)-ban foglaltak figyelembevételével.

**SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK**

**2. § (1)** Kötelező szabályozási elemek, amelyek a település egésze szempontjából legfontosabbak ezért módosításuk csak a szabályozási terv felülvizsgálatával és módosításával lehetséges.

- Ezek
- beépítésre szánt területek lehatárolása és azok építési övezeti besorolása
  - közterületek (utak) szabályozása
  - beültetési kötelezettség

**(2)** Irányadó szabályozási elem a telekhatár, amely az építési övezeti előírások betartásával, a szomszédsági illeszkedés figyelembevételével hatósági eljárásban módosítható.

**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK KÖZÖS ELŐÍRÁSAI**

**3.§ (1)** A meglévő telkek méretei (hossz, szélesség, terület) és beépítése (beépítettségi % és telepítési távolság) a már kialakult tömbben eltérhetnek az egyes övezetek előirtaktól, de

<sup>1</sup> Módosításokkal egységes szerkezetben

Hatályba lép: **2022. július 31.**

<sup>2</sup> 7/2022.(VII.30.) önkormányzati rendelet 1.§(1) bekezdéssel megállapított szöveg. Hatályba lép: 2022. július 31.

<sup>3</sup> 7/2022.(VII.30.) önkormányzati rendelet 1.§(2) bekezdés módosította. Hatályba lép: 2022. július 31.

(új) telket alakítani, (telket megosztani) csak az övezetre előírt telekméretnek megfelelően lehet és új beépítés is csak az övezeti előírások szerint engedhető.

- (2) Telekhatártól való ültetési távolságok az alábbiak lehetnek:
- a) szőlő: min 0,8 m
  - b) 3 m-nél magasabbra nem növény gyümölcs-, és egyéb bokor esetén: min 1,5m
  - c) 3 m-nél magasabbra növény gyümölcs-, és egyéb fa esetében: min 3,0 m
  - d) erdei fafaj esetében: min 8,0 m
- (3) A korábbi szabályok szerint kialakított illetve fennmaradási engedéllyel rendelkező épület szerkezetei és nyílásai adottságnak tekinthetők, amelyeket új építési munkánál figyelembe kell venni, amennyiben az nem jár rendeltetésváltozással.
- (4) Övezeti határ és telekhatár beépítésre nem szánt területen különbözhet, de építmény csak az építést lehetővé tevő telekrészen helyezhető el.
- <sup>4</sup>(5) Meglévő telkek esetében a telekegyesítés, a telekhatár-rende­zés abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete nem felel meg a területre vonatkozó jogszabályok előírásainak. Ez az előírás telekhatár-rende­zés esetén csak akkor alkalmazható, ha a kialakuló telkek méretei a korábbiakhoz képest az építésügyi előírásoknak jobban megfelelnek.
- <sup>5</sup>(6) A természetvédelem nyilvántartásában lévő természeti terület és az (SZ-1) terven jelölt területfelhasználási ábrázolás határvonala egyúttal övezeti határvonal is.
- <sup>6</sup>(7)
- <sup>7</sup>(8) -
- <sup>8</sup>(9) Az övezeti határ és/vagy szabályozási vonallal átmetszett telek telekalakítási és építési szabályai:
- a) övezet határ mentén nem kötelező telket alakítani,
  - b) építmény elhelyezésének helye a vonatkozó övezeti /építési övezeti előírás szerint jelölendő ki. A megengedett legnagyobb beépítettség, a legkisebb zöldfelület mértéke és az építési hely meghatározása az övezet határ/szabályozási vonal által átmetszett telekrészre számítandó és határozandó meg, azaz mintha a telek megosztott lenne,
  - c) telekalakítás esetén
    - ca) az övezethatár és szabályozási vonal mentén a kialakuló telekre/telkekre nem vonatkoznak az építési övezeti/övezeti paraméterek, ha egyéb építési szabályok teljesülnek
    - cb) telken vagy építési telken jogszerűen álló épület felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, az építési helyen belül bővíthető akkor is, ha a fenti telekalakítás után az elő-, oldal- és hátsókert mérete nem felel meg az övezeti vagy építési övezeti előírásoknak,

<sup>4</sup> 7/2022.(VII.30.) önkormányzati rendelet 2.§(1) bekezdés módosította. Hatályba lép: 2022. július 31.

<sup>5</sup> 7/2022.(VII.30.) önkormányzati rendelet 2.§(2) bekezdés módosította. Hatályba lép: 2022. július 31.

<sup>6</sup> 12/2010.(XI.23.) rendelet 8.§(2)bekezdés hatályon kívül helyezte 2010. december 23.-tól

<sup>7</sup> 6/2015.(III.16.) rendelet 5.§(1)bekezdés hatályon kívül helyezte 2015. ápr.12-től

<sup>8</sup> 7/2022.(VII.30.) önkormányzati rendelet 2.§(3) bekezdés módosította. Hatályba lép: 2022. július 31.

- cc) telken vagy építési telken jogszerűen álló épület felújítható, korszerűsíthető, átalakítható akkor is, ha a megengedett legnagyobb beépítettséget a fenti telekalakítás után meghaladja.
- d) építési tevékenység hiányában különböző övezetbe tartozó telek is kialakítható.

<sup>9</sup>(10) Magánút céljára szolgáló telek kialakításának szabályai:

- a) szélessége
  - aa) közforgalom elől elzárt, legfeljebb 3 telek megközelítésére: legalább 4m,
  - ab) közforgalom elől el nem zárt legalább 6 m
- b) bármelyik övezetben/építési övezetben kialakítható,
- c) területére az övezetre/építési övezetre előírt terület-nagyságra vonatkozó előírás nem vonatkozik.

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

### Területfelhasználás

4.§ (1) Építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekbe soroltak:

- a) **Lakóterület**, amely **(Lf)** Falusias lakóterület
- b) **Vegyes terület**, amely **(Vt)** Településközpont vegyes terület
- c) **Gazdasági terület**, amely **(Gksz)** Kereskedelmi szolgáltató terület  
**(Gip)** Ipari terület
- d) **Különleges terület**

(2) Az **(SZ-2a,b)** és **(SZ-3)** szabályozási terveken az adott tömbre vonatkozó övezeti előírásokat leíró kiegészítő jel az alábbiakat tartalmazza:<sup>10</sup>

Területfelhasználás jele	Beépítési mód	max beépítettség %
		Max építménymagasság (m)

### Épületek, építmények elhelyezése

5.§(1) Lakóterületen a lakások egy épületben helyezendők el. A lakáshoz tartozó háztartással kapcsolatos kiegészítő helyiségek kerülhetnek különálló építménybe is.

<sup>11</sup>(2)

(3) Terepszint alatti önálló építmény - amely a saját építési telken belül az építési hely határán belül attól biztonságos távolsáig terjedhet- csak földtakarásban növényzettel fedve valósítható meg.

(4) Építési munka közművesítési feltétele:

- a) lakóterületen, kereskedelmi szolgáltató területen a földgáz kivételével teljes, a szennyvízhálózat kiépítéséig ideiglenesen a zárt medencébe való gyűjtés megengedett.

<sup>9</sup> 7/2022.(VII.30.) önkormányzati rendelet 2.§(4) bekezdés iktatta be. Hatályba lép: 2022. július 31.

<sup>10</sup> Az övezeti előírások szöveges leírása szélső értékeket ad, egyes tömbökre vonatkozó értékeket a kiegészítő jel tartalmazza.

<sup>11</sup> 12/2010.(XI.23.) rendelet 8.§(2)bekezdés hatályon kívül helyezte 2010. december 23.-tól

b) gazdasági területen és beépítésre nem szánt területen szakhatósági állásfoglalások figyelembevételével egyedileg határozandó meg.

### Falusias lakóterület

6.§ (1) A falusias lakóterület a beépítési jellemzők alapján szabályozási terv szerint az alábbi övezetekre tagolódik:

**(Lf-1) Hagyományos beépítés övezete**

**(Lf-2) Mérnöki osztás övezete**

**(Lf-3) Fischerbócsai övezet**

(2) Falusias lakóterület a belterület lakóterületen az építési övezeti előírások figyelembevételével elhelyezhető:

- legfeljebb 2 lakásos lakóépület és/vagy
- kereskedelmi , szolgáltató és vendéglátó épület
- szálláshely szolgáltató épület
- kézműipari építmény
- helyi igazgatási , egyházi , oktatási, egészségügyi , szociális épület
- sportépítmény
- a terület alaprendeltetését nem zavaró gazdasági építmény

<sup>12</sup>(3) Oldalhatáron álló beépítésnél az oldalkert mérete min 4m.

**(4) (Lf-1) Hagyományos beépítés övezete**

a) Telek: területe: min 900 m<sup>2</sup>

b) Beépítés módja: szabadonálló, a kialakult építési vonal betartásával

c) Beépítettség: max 30%

d) Építménymagasság: max 4,5 m

e) Zöldfelület: min 40%

**(5) (Lf-2) Mérnöki osztás övezete**

<sup>13</sup>a) Kialakítható telek területe: min 900 m<sup>2</sup>

b) Beépítés módja: oldalhatáron álló építési hely figyelembevételével 3m-es előkerttel, 3,0m-es hátsókerttel, kötelező építési vonal nélkül

c) Beépítettség: max 30 %

d) Építménymagasság: max 4,5 m

e) Zöldfelület: min 40%

f) \*-gal jelölt övezetben **(SZ-2)** terv szerinti telekrészekre beültetési kötelezettség-, és a József Attila utca felé zárt kerítés építési kötelezettség vonatkozik.

**(6) (Lf-3) Fischerbócsai beépítés övezete**

<sup>14</sup>a) Kialakítható telek területe: min 1000 m<sup>2</sup>

b) Beépítés módja: oldalhatáron álló építési hely figyelembevételével 3m-es előkerttel, 3,0m-es hátsókerttel kötelező építési vonal nélkül.

c) Beépítettség: max 30 %

d) Építménymagasság: max 6,0 m

<sup>12</sup> 12/2010.(XI.23.) rendelet 1.§ iktatta be

Hatályba lépésének ideje: 2010. december 23.

<sup>13</sup> 7/2022.(VII.30.) önkormányzati rendelet 3.§(1) bekezdés módosította. Hatályba lép: 2022. július 31.

<sup>14</sup> 7/2022.(VII.30.) önkormányzati rendelet 3.§(2) bekezdés módosította. Hatályba lép: 2022. július 31.

- e) Zöldfelület: min 40%

## **Vegyes terület** **Településközpont vegyes terület**

**7.§(1)** A településközponti vegyes terület a szorosan vett településközponti beépítés területe.

**(2)** A településközponti vegyes terület az alábbi övezetekre tagolódik:

**(Vt-1) intézményi övezet**

**(Vt-2) ellátási övezet**

### **Övezeti előírások**

<sup>15</sup>**(3) (Vt-1) intézményi övezet**

**a)** Elhelyezhető az övezeti előírások figyelembevételével

- lakóépület, szolgálati lakás
- igazgatási épület
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
- egyházi, oktatási, egészségügyi , szociális épület
- sportépítmény

**b)** Telek területe: min 900m<sup>2</sup>

<sup>16</sup>**c)** Beépítési módja: zártosított,

- ca) előkert: az utcaszakaszon kialakult helyzet vagy a telken korábban álló épület szerint, ezek hiányában: 5m, kötelező építési vonal nélkül
- cb) hátsóker: 3m”

**d)** Beépítettség: max 50 %

**e)** Építménymagasság:

- ea) fő rendeltetési egység eb) pontban foglalt eltéréssel: min 3,6m, max 7,5m
- eb) hitéleti építményi torony, harangláb: max 30m

**f)** Zöldfelület: min 30%

**(4) (Vt-2) ellátási övezet**

**a)** Elhelyezhető: az övezeti előírások figyelembevételével

- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
- egyházi, oktatási, egészségügyi , szociális épület
- sportépítmény
- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény

**b)** Telek: területe: min 900 m<sup>2</sup>

**c)** Beépítés: oldalhatáron álló építési hely figyelembevételével

**d)** Beépítettség: max 30%

**e)** Építménymagasság: max 4,5 m,

**f)** Zöldfelület: min 20%

<sup>17</sup>**g)** -

---

<sup>15</sup> c)-e) pontokat 1/2019.(I.23.) önkormányzati rendelet 1.§-a módosította. Hatályba lép:2018. január 23.

<sup>16</sup> 6/2022.(v.30.) önkormányzati rendelet módosította. Hatályba lép: 2022. május 31.

<sup>17</sup> 6/2015.(III.16.) rendelet 5.§(1)bekezdés hatályon kívül helyezte 2015. ápr. 12-től

## Gazdasági területek

**8.§(1)** Gazdasági területbe a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgáló területek soroltak.

**(2)** A gazdasági terület: **kereskedelmi szolgáltató terület**  
**ipari terület**

### Kereskedelmi szolgáltató terület

**9.§<sup>18</sup>(1)** Kereskedelmi szolgáltató területbe a gazdasági tevékenységi célú épületekkel beépíthető terület sorolt, amely a következő építési övezetekbe tagolódik:

- a) (Gksz-1) védett területtel határos építési övezet
- b) (Gksz-2) általános építési övezet
- <sup>19</sup>c) -

<sup>20</sup>**(2)** Kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz-1) védett területtel határos-, és (Gksz-2) általános építési övezetekben:

- a) mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
- b) szolgálati lakás
- c) igazgatási és egyéb irodaépület
- d) üzemanyagtöltő
- e) sportépítmény elhelyezhető.
- <sup>21</sup>d) (Gksz-4) építési övezet

### **(3) (Gksz-1) előírásai**

- a) Telek: területe: min 900 m<sup>2</sup>
- <sup>22</sup>b) Beépítés módja
  - ba.) új beépítésben: szabadonállóan az 54. Számú úttól mért min. 50m-re, a többi oldalon legalább az adott oldalon mért homlokzatmagasságnak megfelelő oldal-, elő- és hátsókerettel
  - bb.) kubatúrán belüli építési munkánál és telekalakításnál zárt sorú építési hely szerint a szomszédos telek felé tűzfal vagy a telepítési távolsággal való kapcsolat egyidejű biztosításával hátsókeret nélkül.
- <sup>23</sup>c) Beépítettség:
  - ca) új beépítésben max 30%
  - cb) meglévő beépítés bővítésében: max 60%
- d) Építménymagasság: max 7,5 m, ami a technológia függvényében változhat.
- <sup>24</sup>e) Zöldfelület: min 20%, amit kétszintes őshonos növényzettel kell megvalósítani.
- f) Az övezet telkeinek feltárása az 54. számú úton biztosított csomóponton át párhuzamos szervízúton keresztül lehetséges.
- g) A \*-gal jelölt övezetben csak környezetvédelmi célú gazdasági létesítmények helyezhetők el.
- <sup>25</sup>h) (Gksz-1\*\*) építési övezetben a lakóterületre előírt zaj és rezgésvédelmi határértékek teljesítendőek.

---

<sup>18</sup> 15/2011.(XI.29.) rendelet 1.§(1) bekezdés iktatta be Hatályba lépésének ideje: 2011. december 29.  
<sup>19</sup> 1/2019.(I.23.) önkormányzati rendelet 5.§(2) bekezdés a) pontja hatályon kívül helyezte 2019. január 23-tól  
<sup>20</sup> 15/2011.(XI.29.) rendelet 1.§(2) bekezdés iktatta be Hatályba lépésének ideje: 2011. december 29.  
<sup>21</sup> 6/2015.(III.16.) önkormányzati rendelet 2.§(1) bekezdés iktatta be Hatályba lépésének ideje: 2015. ápr. 12.  
<sup>22</sup> 12/2010.(XI.23.) rendelet 2.§(2)bekezdés iktatta be Hatályba lépésének ideje: 2010. december 23.  
<sup>23</sup> 12/2010.(XI.23.) rendelet 2.§(2)bekezdés iktatta be Hatályba lépésének ideje: 2010. december 23.  
<sup>24</sup> 12/2010.(XI.23.) rendelet 2.§(2)bekezdés iktatta be Hatályba lépésének ideje: 2010. december 23.  
<sup>25</sup> 6/2015.(III.16.) önkormányzati rendelet 2.§(2) bekezdés iktatta be Hatályba lépésének ideje: 2015. ápr. 12.

**(4) (Gksz-2) előírásai**

- a) Telek: területe: min 900 m<sup>2</sup>
- <sup>26</sup>b) Beépítés módja
  - <sup>27</sup>ba) új beépítésben: szabadonállóan az 54. számú úttól mért min. 30m-re, a többi oldalon 5m-es oldal-, elő- és hátsókerettel
  - bb) kubatúrán belüli építési munkánál és telekalkitátsnál zárt sorú építési hely szerint a szomszédos telek felé tűzfalvas vagy a telepítési távolsággal való kapcsolat egyidejű biztosításával hátsókeret nélkül.
- <sup>28</sup>c) Beépítettség:
  - ca) új beépítésben max 30%
  - cb) meglévő beépítés bővítésében: max 60%
- d) Építménymagasság: max 7,5 m, ami a technológia függvényében változhat.
- <sup>29</sup>e) Zöldfelület: min 20 %, amit kétszintes őshonos növényzettel kell megvalósítani.
- f) Az övezet telkeinek feltárása az 54. számú úton biztosított csomóponton át párhuzamos szervízúton keresztül lehetséges.

<sup>30</sup> <sup>31</sup>(5) -

**<sup>32</sup> (6) (Gksz-4) előírásai**

- a) Az általános előírások szerintiék elhelyezhetők
- b) Kialakítható tel: min 900 m<sup>2</sup>
- c) Beépítés módja: szabadonálló
- d) Építménymagasság: max 7,5m
- e) Beépítettség. max 50%
- f) Zöldfelület: min: 20%
- g) (Gksz-4\*) építési övezetben a lakóterületre előírt zaj és rezgésvédelmi határértékek teljesítendőek.

**Ipari terület**

**10.§<sup>33</sup> <sup>34</sup> (1)** Az ipari terület:

- 1. (Gip-1),
- 2. (Gip-2),
- 3. (Gip-3),
- 4. (Gip-4) jelű nem jelentős zavaró hatású ipari építési övezetekre tagolódik

**<sup>35</sup>(2)** A (Gip-1) építési övezetben a községi ellátást szolgáló közművesítéssel-, és hírközléssel kapcsolatos létesítmények elhelyezhetők.

<sup>26</sup> 12/2010.(XI.23.) rendelet 2.§(3)bekezdés iktatta be Hatályba lépésének ideje: 2010. december 23.

<sup>27</sup> 7/2022.(VII.30.) önkormányzati rendelet 4.§(1) bekezdés módosította. Hatályba lép: 2022. július 31.

<sup>28</sup> 12/2010.(XI.23.) rendelet 2.§(3)bekezdés iktatta be Hatályba lépésének ideje: 2010. december 23.

<sup>29</sup> 12/2010.(XI.23.) rendelet 2.§(3)bekezdés iktatta be Hatályba lépésének ideje: 2010. december 23.

<sup>30</sup> 15/2011.(XI.29.) rendelet 1.§(3) bekezdés iktatta be Hatályba lépésének ideje: 2011. december 29.

<sup>31</sup> 1/2019.(I.23.) önkormányzati rendelet 5.§(2) bekezdés a) pontja hatályon kívül helyezte 2019. január 23-tól

<sup>32</sup> 6/2015.(III.16.) önkormányzati rendelet 2.§(3) bekezdés iktatta be Hatályba lépésének ideje: 2015. ápr. 12.

<sup>33</sup> 2/2013.(II.15.) rendelet 1.§(1) bekezdés módosította Hatályba lépésének ideje: 2013. március 17.

<sup>34</sup> 1/2019.(I.23.) önkormányzati rendelet 2.§(1) bekezdés módosította. Hatályba lép: 2019. január 23.

<sup>35</sup> 7/2022.(VII.30.) önkormányzati rendelet 5.§(1) bekezdés módosította. Hatályba lép: 2022. július 31.

**<sup>36</sup>(3)** (Gip-2) építési övezet előírásai

- a) Az építési övezetben mindenfajta gazdasági tevékenységet szolgáló építmény és a gazdasági tevékenységi célú épületen belül szolgálati lakás elhelyezhető.
- b) Védőterületet igénylő tevékenység céljára csak akkor helyezhető el építmény, ha a szükséges védőterület telken belül kialakítható és fenntartható.
- c) Közúti kapcsolat csak a 051 hrsz-ú önkormányzati úton keresztül biztosítható.
- d) A 051 hrsz-ú önkormányzati úttal határos telekoldalon kerítés csak az út tengelyétől 9m-re építhető.

e) Telek területe: min. 900 m<sup>2</sup>

**<sup>37</sup>f)** Beépítés módja: szabadonállóan a telekhatároktól és a keríthető telekoldaltól 5 m-es elő-, oldal- és hátsókerttel.

g.) Beépítettség: max 30%

h) Építménymagasság: max 7,5m, ami a technológia függvényében változhat.

i) Zöldfelület: min. 30%

j) A beültetési kötelezettség háromszintű őshonos növényzettel valósítandó meg.

**<sup>38</sup>(4)** (Gip-3) építési övezet előírásai

a) Az építési övezetben

aa) mindenfajta gazdasági tevékenységet szolgáló építmény

ab) megújuló energiatermeléssel kapcsolatos építmény

ac) gazdasági célú épületen belül szolgálati lakás elhelyezhető.

b) Védőterületet igénylő tevékenység céljára csak akkor helyezhető el építmény, ha a szükséges védőterület telken belül kialakítható és fenntartható.

c) Telek területe: min. 1000 m<sup>2</sup>

**<sup>39</sup>d)** Beépítés módja: szabadonállóan 5m-es elő-, oldal- és hátsókerttel.

e) Beépítettség: max 50%

f) Építménymagasság: max 9 m, ami a technológia függvényében max 15 m-ig növelhető.

g) Zöldfelület: min. 25%

**<sup>40</sup>(5)** (Gip-4) előírásai

a) Az övezetben az egyéb ipari területre vonatkozó általános előírások szerinti elhelyezhetők el.

b) A kialakítható telek: min 900 m<sup>2</sup>

c) Beépítés módja: szabadonállóan 5 m-es elő-, oldal-, és hátsókerttel.

d) Beépítettség: max 50%

e) Építménymagasság: max 9 m, toronyszerű műtárgy, tároló estén: max 30m

f) Zöldfelület: min 20 %, amit őshonos növényzettel kell megvalósítani.

g) A telek természetes terepszintjének egy métert meghaladó megváltoztatása nem lehetséges.

---

<sup>36</sup> 15/2011.(XI.29.) rendelet 2.§(3) bekezdés módosította Hatályba lépésének ideje: 2011. december 29.

<sup>37</sup> 7/2022.(VII.30.) önkormányzati rendelet 5.§(2) bekezdés módosította. Hatályba lép: 2022. július 31.

<sup>38</sup> 2/2013.(II.15.) rendelet 1.§(2) bekezdés iktatta be Hatályba lépésének ideje: 2013. március 17.

<sup>39</sup> /2022.(VII.30.) önkormányzati rendelet 5.§(3) bekezdés módosította. Hatályba lép: 2022. július 31.

<sup>40</sup> 7/2022.(VII.30.) önkormányzati rendelet 5.§(4) bekezdés módosította. Hatályba lép: 2022. július 31.



## Különleges területek

### <sup>41</sup> <sup>42</sup>11.§ Különleges területek az alábbiak

- a) (Kt) temető
- b) (Kk) Közösségi terület
- c) (Km) Mezőgazdasági üzemi terület
- d) (Ktm) Tanyás mezőgazdasági üzemi terület
- <sup>43</sup>e) (Ktu) turisztikai terület
- f) (Kp) piac terület”
- g) (Kbor) borászati mezőgazdasági üzem

12.§ Temető (Kt) a szabályozási terven jelölt méretben megtartandó.

### <sup>44</sup>13.§ (Kk) Közösségi terület előírásai

- a) A területen az előírások figyelembevételével
  - aa) igazgatási épület,
  - ab) egyházi, oktatási,
  - ac) sportépítmény elhelyezhető.
- b) Telek területe: min 10.000 m<sup>2</sup>
- c) Beépítés: szabadonálló építési hely figyelembevételével
- d) Beépítettség: max 20%
- e) Építménymagasság: max 4,5 m
- f) Zöldfelület: min 70%, amit háromszintű őshonos növényzettel kell megvalósítani.

### <sup>45</sup>13/A. § (Km) mezőgazdasági üzemi terület előírásai

- (1) A területen az előírások figyelembevételével
  - a) szolgálati lakás,
  - b) iroda,
  - c) üzemanyagtöltő,
  - d) kereskedelmi, szolgáltató épület,
  - e) mindenfajta gazdasági tevékenységi célú épület (beleértve a nagylétszámú állattartás építményeit is) elhelyezhető.
- (2) Telek területe: min. 900 m<sup>2</sup>
- <sup>46</sup>(3) Beépítés módja: szabadonállóan 5m-es elő-, oldal- és hátsókerttel.”
- (4) Beépítettség: max 40%, amit a beültetési kötelezettségen kívüli telekrészre kell számítani.
- (5) Építménymagasság: max 7,5m, ami a technológia függvényében változhat.
- (6) Zöldfelület: min. 40%, amit kétszintű őshonos növényzettel kell megvalósítani.
- (7) A beültetési kötelezettség háromszintű őshonos növényzettel valósítandó meg.
- (8) (Km\*) építési övezetben a (Km) előírásai alkalmazandók azzal a feltétellel, hogy az építéssel egyidejűleg a határos (Ev) jelű erdőövezetet háromszintű őshonos növényzettel történő betelepítését is el kell végezni.

<sup>41</sup> a)-d) pontokat 15/2011.(XI.29.) rendelet 3.§ módosította Hatályba lépésének ideje: 2011. december 29.

<sup>42</sup> f-g) pontokat 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet 1.§-a iktatta be. Hatályba lép: 2019. szeptember 26.

<sup>43</sup> 1/2019.(I.23.) önkormányzati rendelet 3.§ iktatta be. Hatályba lép: 2019. január 23.

<sup>44</sup> 12/2010.(XI.23.) rendelet 4.§ iktatta be Hatályba lépésének ideje: 2010. december 23.

<sup>45</sup> 12/2010.(XI.23.) rendelet 5.§ iktatta be Hatályba lépésének ideje: 2010. december 23.

<sup>46</sup> /2022.(VII.30.) önkormányzati rendelet 6.§ módosította. Hatályba lép: 2022. július 31.

- <sup>47</sup> (9) (Km\*\*) alövezetre vonatkozó külön előírások:
- a) Lakóépület és állattartó épület távolsága: min 10m
  - b) Közterületi kapcsolat a 035 hrsz-ú közút felől biztosítandó

**<sup>48</sup>13/B § (Ktm) tanyás mezőgazdasági üzemi terület előírásai**

- (1) Az előírások figyelembevételével elhelyezhetők.
- <sup>49</sup>a) mezőgazdasági termelés építményei beleértve a nagylétszámú állattartás építményeit is.
  - b) mezőgazdasági termeléssel és feldolgozással kapcsolatos építmények,
  - c) meglévő tanyaudvaron belüli szolgálati lakás
- (2) Telek területe: min. 900 m<sup>2</sup>
- <sup>50</sup>(3) Beépítés módja: szabadonállóan 5m-es elő-, oldal- és hátsókerttel.”
- (4) Beépítettség: max 40%,
- (5) Építménymagasság: max 7,5m, ami a technológia függvényében változhat.
- (6) Zöldfelület: min. 40%, amit legalább kétszintű őshonos növényzettel kell megvalósítani.

**<sup>51</sup>13/C.§ (1) (Ktu) Turisztikai terület a szabályozási terven lehatárolt**

- (2) A területen az alábbi rendeltetésű építmények elhelyezhetők:
- a) falusi-, konferencia-, és rendezvény turizmus,
  - b) vendéglátás,
  - c) szálláshely szolgáltatás,
  - d) lovasturizmus
  - e) borturizmus
  - f) szolgálati lakás
- (3) Kialakítható telek: min 2000m<sup>2</sup>
- (4) Beépítés módja: szabadon álló
- (5) Beépítettség: max 40%
- (6) Építménymagasság: 7,5 m
- (7) Zöldfelület: min 40%

**<sup>52</sup>13/D.§ (1) (KP) Piac terület a szabályozási terven lehatárolt**

- (2) A területen piaci árusítással kapcsolatos rendeltetésű építmény helyezhető el.
- (3) Kialakítható telek: min 600m<sup>2</sup>
- (4) Beépítés módja: szabadon álló
- (5) Beépítettség: max 40%
- (6) Építménymagasság: 7,5 m
- (7) Zöldfelület: min 40%
- (8) Az építési övezet építményeinek parkoló szükséglete a kapcsolódó közterületeken biztosítható.

**<sup>53</sup> 13/E.§ (1) (Kbor) borászati mezőgazdasági üzem a szabályozási terven lehatárolt**

- (2) A területen az alábbi rendeltetésű építmények elhelyezhetők:
- a) szőlő és borfeldolgozás és tárolás

<sup>47</sup> 6/2015.(III.16.) önkormányzati rendelet 3.§-a iktatta be Hatályba lépésének ideje: 2015. ápr.12.

<sup>48</sup> 15/2011.(XI.29.) rendelet 4.§ iktatta be Hatályba lépésének ideje: 2011. december 29.

<sup>49</sup> 2/2013.(II.15.) rendelet 2.§-a módosította Hatályba lépésének ideje: 2013. március 17.

<sup>50</sup> 7/2022.(VII.30.) önkormányzati rendelet 7.§ módosította. Hatályba lép: 2022. július 31.

<sup>51</sup> 1/2019.(I.23.) önkormányzati rendelet 4.§-a iktatta be. Hatályba lép: 2019. január 23.

<sup>52</sup> 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet 2.§-a iktatta be. Hatályba lép: 2019. szeptember 26.

<sup>53</sup> 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet 3.§-a iktatta be. Hatályba lép: 2019. szeptember 26.

- b) borturizmus
- c) szolgálati lakás
- (3) Kialakítható telek: min 1000m<sup>2</sup>
- (4) Beépítés módja: szabadon álló
- (5) Beépítettség: max 40%
- (6) Építménymagasság: max 7,5 m, toronyszerű műtárgy, tároló: max 30 m
- (7) Zöldfelület: min 40%

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEIRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

14.§ A beépítésre nem szánt területek az alábbi területfelhasználási egységbe soroltak:

- a) Közlekedési és közmű-elhelyezési terület
- b) Zöldterület
- c) Erdőterület
- d) Mezőgazdasági terület
- e) Vízgazdálkodási terület

### Közlekedési-, hírközlési és közműelhelyezési területek

15.§ (1) A közlekedési-, hírközlési-, és közműelhelyezési területek az országos és a helyi közutak, közforgalmú vasutak, kerékpárutak, közterületi gépjármű várakozóhelyek, járdák és gyalogutak mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és hírközlési építményeinek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Területen az OTÉK 26.§ (3) bekezdésben felsorolt építmények helyezhetők el.

(3) A területek szerepkörük alapján a szabályozási terv szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:

**(KÖu-1) országos fő és mellékutak övezete**

**(KÖu-2) helyi gyűjtő és lakóutak övezete**

**(KÖu-3) egyéb utak övezete**

(4) Közlekedési területen belül műtárgyakat, közvilágítási és közlekedési jelzőlámpákat, közterületi építményeket, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést és az útfelületek láthatóságát ne akadályozzák.

(5) Közlekedési terület kialakításakor zöldterületek csökkentése csak műszakilag indokolt esetben: a fasor távlati pótlási -bővítési lehetőségeinek megtartásával lehetséges.

**(6 (KÖu-1) övezet**

a) az övezetbe az országos fő és mellékutak tartoznak.

b) Az 54. főútra vonatkozó előírások:

**ba)** Belterületi szakaszon kétoldali járda és kerékpárút

**bc)** Külterületi szakaszon kerékpárút alakítandó ki.

**bd)** A belterület határán „települési közlekedési kapuk” létesítendőek, ahol középsziget létesítése mellett a befelé haladó sávok kis sugarú ívekkel kerülnek kialakításra.

**be)** A kijelölt gyalogátkelőhelyek száma növelendő a buszmegálló és fontosabb keresztező gyalogos irányok térségében középső védőszigetekkel.

**(7) (KÖu-2) övezet**

- a) az övezetbe a települési kiszolgáló utak tartoznak
- b) Szabályozási szélessége: min 12 m
- c) Gépjármű forgalomra min 4m-es burkolati szélesség alakítandó ki.
- d) Legalább egyoldali járda építendő.

**(8) (KÖu-3) övezet**

- a) Az övezetbe tartozik minden egyéb külön jel nélküli út.
- b) Szabályozási szélessége min 8m az alábbi kitéttel:  
hálózati jelentőségű dűlőút: min 12m, amelyet fasorral kell kialakítani.

### **Zöldterület**

**16.§ (1)** Zöldterületek az alábbi övezetekre és zöldterületi terv szerint hasznosítható:

**(Z-1) Településközponti park övezet**

**(Z-2) Védelmi és szabadidős zöldterületi övezet**

**(2) (Z-1) Településközponti park övezet**

- a) A községi szintű zöldfelületi ellátás övezete , amelyet a településközponti elhelyezkedés, az intenzív használat és jelentős településképi érték jellemez.
- b) Az övezetben sétaút, pihenőhely, játszóhely, pihenést szolgáló kerti berendezés, köztéri berendezés elhelyezhető.
- c) Csak egységes hangulatú, karakterű köztéri berendezések és közmű-létesítmények helyezhetők el.
- <sup>54</sup>d) A (Z-1\*) alövezetben parkolók elhelyezhetők.

**(3) (Z-2) Védelmi és szabadidős zöldterület övezet**

- a) Az övezetben sétaút, pihenőhely, játszóhely, pihenést szolgáló kerti berendezés, köztéri berendezés elhelyezhető.
- b) Az övezetben épület nem helyezhető el.

### **Erdőterület**

**17.§ (1)** Erdőterületbe az erdőtörvény hatálya alá tartozó területek soroltak, amelyek a övezeti terven lehatároltak vagy mezőgazdasági területen művelési ág váltással jöttek létre.

**(2)** Az erdőterületbe ékelődött meglévő tanyák max 150 m<sup>2</sup> területtel átépíthetők.

**(3)** Az erdőterület gazdasági **(Eg)** gazdasági rendeltetésű és **(Ev)** védett erdőterületbe sorolt.

**(4)** Az övezetekben az erdőterületekre vonatkozó általános építésügyi előírások alkalmazandók.

---

<sup>54</sup> 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet 4.§-a iktatta be. Hatályba lép: 2019. szeptember 26.

## Mezőgazdasági terület

**18.§ (1)** Mezőgazdasági területnek minősül a község teljes beépítésre nem szánt külterülete az erdő -, a közlekedési-, hírközlés, közmű elhelyezési és zöldterületek kivételével.

### Mezőgazdasági terület előírásai

**(2)** A mezőgazdasági terület általános mezőgazdasági terület, amely az alábbiakra tagolt:

**(Má-1)**

**(Má-2)**

### **(3) (Má-1) előírásai**

**a)** A területbe tartoznak a szántó, szőlő, gyümölcsös művelési ágba tartozó területek, valamint a gyeperterület (rét, legelő) művelési ágú azon területek, amelyek a természetvédelem nyilvántartásában nem szerepelnek.

**b)** Elhelyezhető az övezeti előírások figyelembevételével:

**ba)** mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó üzemi jellegű építmények

- különböző mezőgazdasági szolgáltatások ( javító műhelyek, fafeldolgozók )
- termény-, és állatfelvásárlás, tejbegyűjtő, zöldség-, gyümölcsfelvásárlás
- élelmiszeripari feldolgozás , sütőde, savanyítóüzem, pince , hűtőház, vágóhíd, élelmiszeraktárak

**bb)** mezőgazdasági építmények

- állattartó épületek
- növénytermesztés épületei

**bc)** Az ellátással kapcsolatos építmények az alábbiak rendeltetéssel:

- kiskereskedelem
- vendéglátás
- szálláshely
- sport
- falusi turizmus
- ismeretterjesztés

**bd)** Tanya

**c)** Az építési munka közművesítettségi feltétele, hogy az építető oldja meg az ivóvíz-, és villamosenergia ellátást, hulladékelszállítást, szennyvízkezelést.

**d)** Az övezetben e rendelet 18.§ (3)b) szerinti építmények az OTÉK 29. §-a szerinti feltételekkel helyezhetők el.

**e)** Új beépítés kizárólag szabadonálló lehet a telekhatároktól 6-6m-es építési hely figyelembevételével.

**f)** Birtokközpont az OTÉK 29.§(6) bekezdése szerinti ingatlanbejegyzésekkel együtt kialakítható.

### **(4) (Má-2) előírásai**

**a)** Övezetbe a Kiskunsági Nemzeti Park, a természeti területi határon belüli terület sorolt.

**b)** A védőövezetben kizárólag a vízügyi és természetvédelmi kezeléshez és kutatáshoz kötődő létesítmények helyezhetők el.

**c)** Egyéb építmény e rendelet **(Má-1)** előírásai szerint akkor helyezhető el, ha meglévő tanyaudvarba kerül.

## Vízgazdálkodási területek

**19.§ (V)** Vízgazdálkodási területbe a csatornák tartoznak, amelyekre az általános rendelkezések vonatkoznak

### KÖZTERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

**20.§ (1)** A közterületek lehatárolását a szabályozási terv szabályozási vonallal ábrázolja.

**(2)** Önálló övezetbe tartozó közterületekre vonatkozó építési, környezetalakítási szabályokat a közlekedési terület övezeti előírásai tartalmazzák.

**(3)** Utcai fasor az alábbiak figyelembevételével telepítendő:

telekhatártól, épülettől kiskoronájú, max 4m magasra növény fa:	min 2,0m
középkoronájú, max 6m magasra növény fa	min2,5m
nagykoronájú (erdei fajbeli) fa	min3,5m

**(4)** Magas és mélyépítési munkák miatt a növényzetben keletkezett kárra a faérték számítás alapján megváltási ár szabható ki.

### TELEPÜLÉSI ÉRTÉKVÉDELEM ELŐÍRÁSAI

**<sup>55</sup>21.§ (1)** Régészeti lelőhelyeket a szabályozási terv ábrázolja és e rendelet függeléke tartalmazza.

**(2)** A régészeti lelőhelyekre az általános előírások vonatkoznak.

**<sup>56</sup>22.§ -**

### VÉDETT ÉS VÉDŐTERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

**23.§ (1)** Az természetvédelem érdekében szükséges építési korlátozásokat a mezőgazdasági terület vonatkozó övezeti előírásai tartalmazzák.

**(2)** Az egyes vonalas létesítmények védősávjában építés csak az illetékes szakhatóság hozzájárulásával lehetséges:

**a)** vízügyi védőterületek vonatkozó jogszabályok és rendelkezések szerint

**b)** közlekedési védőterület országos közutak tengelyétől külterületen:

54. számú főútnál: 100-100m

szanki összekötőútnál: 50-50m

**c)** távvezeték hálózati energiaellátó és közműlétesítmények védőterületi az illető szabványnak megfelelően

<sup>55</sup> 6/2015.(III.16.) önkormányzati rendelet 4.§-a módosította

Hatályba lépésének ideje: 2015. ápr.12.

<sup>56</sup> 1/2019.(I.23.) önkormányzati rendelet 5.§(2) bekezdés b) pontja hatályon kívül helyezte 2019. január 23-tól.

e) nagy és kisfeszültségű föld feletti vezeték biztonsági övezetében tilos 4m-nél magasabb mezőgazdasági kultúrák telepítése.

(3) Belterület körüli 150m-es védőterülete, amelyen belül új beépítés nem lehet. a meglévő tanyaudvarban felújítási és átépítési munka végezhető.

## **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSULÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK**

**24.§ (1)** Bócsa Község Képviselő-testülete e rendelet elfogadásával egyidejűleg az alábbi sajátos jogintézményekkel él és rendelkezik azokról:

- a) útépitési és közművesítési hozzájárulás
- b) helyi közút céljára történő lejegyzés
- c) településrendezési kötelezések, amely  
helyrehozatali kötelezettség  
beültetési kötelezettség

### **Útépitési és közművesítési hozzájárulás**

(2) A települési önkormányzat az útépitési és közművesítési hozzájárulásról külön rendelkezik.

### **Helyi közút céljára történő lejegyzés**

(3) Kiszolgáló és lakóút céljára lejegyzésre kerülhetnek a szabályozási tervben szerinti **(Köu-2) lehatárolt területek.**

### **Helyrehozatali kötelezettség**

<sup>57</sup>(4) -

### **Beültetési kötelezettség**

(5) a) Beültetési kötelezettség vonatkozik az **(SZ-2a,b)** szabályozási terven jelölt telekrészekre.

b) Beültetési kötelezettségű telekrészeken fásított parkoló elhelyezhető.

<sup>58</sup>c) Beültetési kötelezettségű telekrész meglévő őshonos növényzete megtartandó.

## **ÉRTELMEZŐ ÉS ZÁRÓRENDELKEZÉSEK**

**25. §(1)** Jelen rendelet alkalmazása tekintetében:

- a) kialakult állapot: az építési övezeti előírásoknak nem megfelelő, a korábbi szabályoknak megfelelően kialakult beépítés
- b) meglévő épület: jogerős építési ill. használatbavételi engedéllyel rendelkező ill. több mint 10 éve használatba vett épület
- c) szolgálati lakás: a tulajdonos-, használó-, és a személyzet számára lakás, amelyhez önálló telek nem tartozhat.
- d) háztartással kapcsolatos helyiségek: a háztartással kapcsolatos nyárikonyha, mosókonyha szárító, barkácműhely, tárolóépítmények (tűzelőanyag, szerszámkamra, szín, fészter, magtár, góré, csűr, pajta és más tároló)

<sup>57</sup> 1/2019.(I.23.) önkormányzati rendelet 5.§(2) bekezdés c) pontja hatályon kívül helyezte 2019. január 23-tól.

<sup>58</sup> 12/2010.(XI.23.) rendelet 6.§ iktatta be

Hatályba lépésének ideje: 2010. december 23.

állattartó épületek, jármű tároló (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.)

e) tanyaudvar: külterületi telek „kivett” illetve „udvar” nyilvántartású része

<sup>59</sup> f.) Meglévő beépítés: építmények építési telken belüli elhelyezhetősége a 2010. augusztus 13-án jogszerűen álló építmények figyelembevételével.

<sup>60</sup> g.) Új beépítés: építmények építési telken belüli elhelyezhetősége.

<sup>61</sup> h) Toronyszerű műtárgy, tároló: Magasságához képest kis alapterületű, ömlesztett, illetve szemes termények, vagy folyékony anyagok tárolására alkalmas épített vagy szerelt műtárgy.

(2) Jelen rendelet kihirdetését követő hónap 1. napján lép hatályba.

(3) E rendelet kihirdetésével egyidejűleg Bócsa község összevont rendezési tervének szabályozási előírásairól szóló 6/1994.(VI.14.) számú rendelet hatályát veszti.

**Eifert Ferenc**  
Polgármester

**Vercz Károly**  
jegyző

---

<sup>59</sup> 12/2010.(XI.23.) rendelet 7.§ iktatta be

Hatályba lépésének ideje: 2010. december 23.

<sup>60</sup> 12/2010.(XI.23.) rendelet 7.§ iktatta be

Hatályba lépésének ideje: 2010. december 23.

<sup>61</sup> 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet 5.§-a iktatta be. Hatályba lép: 2019. szeptember 26..