

Bakonyszentkirály Községi Önkormányzata Képviselő-testületének
1/2021.(II.12.) önkormányzati rendelete
Bakonyszentkirály Község Helyi Építési Szabályzatáról

Bakonyszentkirály Községi Önkormányzat Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CCVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti hatáskörében a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021.(I.29.) Korm.rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetben, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (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.§ (2) bekezdés a-c) pontjaiban biztosított jogkörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal, Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész; Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály; Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság; Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Országos Vízügyi Igazgatóság; Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság; Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály; Budapest Főváros Kormányhivatala, Közlekedési Főosztály, Útügyi Osztály; Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály; Innovációs és Technológiai Minisztérium Légiforgalmi és Repülőtéri Hatósági Főosztály; Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal, Műszaki Engedélyezési Főosztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztálya, Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály; Veszprém Megyei Rendőrfőkapitányság; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság; Országos Atomenergiai Hivatal; Veszprém megyei Önkormányzat; Csesznek Önkormányzata; Bakonyoszip Önkormányzata; Csatka Önkormányzata; Réde Önkormányzata; Veszprémvársány Önkormányzata, Bakonyszentlászló Önkormányzata, Porva Önkormányzat véleményének kikérésével valamint a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet alkalmazása

1. §

Bakonyszentkirály község területén területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni *(továbbiakban együtt: építési munkát folytatni)* az országos településrendezési és építési követelményekről szóló jogszabály, valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok és jelen rendelet előírásainak és a mellékletét képező Szabályozási terveknek az együttes alkalmazásával lehet.

2. Fogalommagyarázat

2.§

E rendelet alkalmazásában:

1. *Beépítési mód:* A telek épületek elhelyezésére szolgáló részének lehatárolási típusa, mely beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területen is alkalmazható
2. *Főépület:* Az övezet rendeltetése szempontjából meghatározó, a területfelhasználási egységeknél felsorolt fő rendeltetési egységeket tartalmazó épület.
3. *Melléképület:* a főépület rendeltetészerű használatához szükséges egyéb tároló épület, gépjárműtároló, mosókonyha, nyárikonyha, műhely, műterem, üvegház, fóliasátor, mezőgazdasági épület, állattartó épület.

4. *Terepszint alatti beépítés:* A terepszint feletti beépítéshez szerkezetiileg csatlakozó, terepszint alatti épületrész.
5. *Zárvány telek:* építési telkekkel körülzárt olyan építési övezetbe sorolt telek, amely közútról, vagy kialakított magánútról gépjárművel nem közelíthető meg.

3. Szabályozási elemek

3.§

- (1) A Településszerkezeti terv módosításával is járó kötelező szabályozási elemek:
 - a) övezethatár, építési övezet határa, ha különböző területfelhasználási egységeket választ el,
 - b) területfelhasználási egység besorolása
- (2) A Szabályozási terv kötelező elemei, melyek csak a Szabályozási terv módosításával változtathatók:
 - a) tervezett szabályozási vonal, szabályozási szélesség,
 - b) övezet, építési övezet határa, jele,
 - c) szabályozási elemekre vonatkozó méretek,
 - d) a telek be nem építhető része.
- (3) Azoknak a tájékoztató elemeknek a módosítása, melyek nem az Önkormányzat hatáskörébe tartoznak, csak a magasabb szintű jogszabályok megváltozása esetén, vagy az illetékes államigazgatási szervek egyetértésével lehetséges. Ilyen elemek a következők:
 - a) Natura 2000 terület,
 - b) országos ökológiai hálózat – magterület,
 - c) országos ökológiai hálózat – pufferterület,
 - d) tájképvédelmi terület,
 - e) régészeti lelőhelyek,
 - f) műemlék, műemléki környezet,
 - g) védőterületek, védőtávolságok, védősávok határa,
- (4) Irányadó szabályozási elemek, amelyek pontosítása a Szabályozási terv módosítása nélkül is lehetséges:
 - a) javasolt telekhatár,
 - b) javasolt telekhatár megszüntetés,
 - c) javasolt belterületi határ megszüntetés,
 - d) tervezett belterület határ (eddig növelhető a belterület).

4. Telekalakítás

4.§

- (1) Új építési telkek szélessége, amennyiben az építési övezeti előírások másképpen nem szabályozzák:
 - a) oldalhatáron álló beépítés esetén minimum 16 m, az Lf3 és Lf4 építési övezetekben minimum 14 m.
 - b) szabadonálló beépítés esetén minimum 18 m,
 - c) gazdasági területen minimum 20 m.
- (2) Közmű műtárgy, köz-és magánút elhelyezésére az építési övezeti, övezeti előírásainál kisebb méretű telek is kialakítható.
- (3) Az építési övezetekben új nyúlványos (nyeles) telek csak kialakult zárvány telek megközelítése esetén alakítható ki, de a visszamaradó telek szélessége feleljen meg az (1) bekezdés szerinti méreteknek.
- (4) Szabályozási vonal végrehajtása esetén
 - a) a meghatározott min. teleknagyságtól kisebb telekméret és
 - b) a megengedettnél nagyobb beépítettség is megengedett, de a beépítés mértéke ebben az esetben is legfeljebb az eredeti telekmérethez számított max. beépítés lehet.

5. Építés, létesítés általános feltételei

5. §

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen új beépítés csak akkor létesíthető, ha:
 - a) a tervezett szabályozási vonalnak és övezethatárnak, illetve építési övezethatárnak megfelelő telekalakítás átvezetése az ingatlan-nyilvántartásban megtörtént;
 - b) a szükséges közművesítési feltétel biztosítható.
- (2) Beépítésre nem szánt területeken terepszint alatti építmény bruttó területe legfeljebb a telek 10%-a lehet és a telekhatároktól min. 3-3- m-re alakítható ki, ha a rendelet másként nem szabályozza.
- (3) Melléképület, melléképítmény (kivéve közmű-becsatlakozási műtárgy, kerti építmény) beépítésre szánt területen új beépítésként önállóan nem helyezhető el.
- (4) Belterületen 6 m-nél magasabb szélkerék nem helyezhető el.
- (5) A Szabályozási terven jelölt "Telek be nem építhető része" jellel jelölt területen épület nem létesíthető, zöldfelületként megtartandó terület.

6. Tereprendezés

6. §

- (1) A telekhatárokon a csatlakozó és a telken belül kialakított rendezett terepszint között legfeljebb 1,0 m lehet az eltérés és a tereprendezéssel kialakuló új terepvonalnak illeszkednie kell a környező telkek terepadottságaihoz.
- (2) A telek határaitól mért 1,00 m-es távolságon belül a tereprendezés nem megengedett, kivéve az előkerti telekhatár, ahol a telek megközelítésének biztosítására lehet tereprendezést végezni.

II. FEJEZET

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ HELYI RENDELKEZÉSEK

7. Általános építési előírások

7. §

- (1) Az övezeti előírásokban szereplő legkisebb kialakítható teleknél kisebb méretű, meglévő építési telek is beépíthető, ha az összes egyéb előírás betartható és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.
- (2) Bakonyszentkirály teljes területén lakóocsi, utánfutó és egyéb forgalomból kivont közlekedési eszköz építményként ideiglenesen sem helyezhető el.
- (3) Az előkert mérete
 - a) már beépült területeken az adott utcában, az érintett ingatlan környezetében (legalább 2-2 telek) lévő főépülethez igazodóan (kialakult állapot),
 - b) az a) pontban megjelölt területen kívül 5 m, kivéve, ha az egyes övezeti előírások, vagy a Szabályozási terv ettől eltérően rendelkeznek.
- (4) Előkert minimális méretén belül, ha az övezeti előírások másként nem szabályozzák csak
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy
 - b) maximum 4m³ térfogatú föld alatt elhelyezett zárt esővíztározó
 - c) kerti tó,
 - d) zászlótartó oszlop,
 - e) hulladéktartály-tároló maximum 2m² alapterülettel maximum 2 m magassággal helyezhető el, oly módon, hogy a szomszédos ingatlan használatát nem korlátozhatja.
- (5) Oldalkert minimális mérete nem lehet kisebb
 - a) oldalhatáros beépítés esetén az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb épületmagasság mértékénél, a c) pont kivételével;
 - b) szabadon álló beépítés esetén az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb épületmagasság felénél.
 - c) azokon a telkeken, ahol mindkét oldalhatáron meglévő épület áll az oldalkert mérete 0 m.
- (6) Oldalkert teljes méretében – az országos településrendezési és építési követelményekről szóló jogszabály szerinti - benyúló épületrészekben a főépület oldalkert felőli homlokzatának mélységében csak

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) kerti építmények közül pihenés, játék, szórakozás, kikapcsolódás használatát szolgáló műtárgy helyezhető el, oly módon, hogy a szomszédos ingatlan használatát nem korlátozhatja.
- (7) A hátsókert minimális mérete az övezeti előírások eltérő rendelkezése és a Szabályozási terv eltérő jelölése hiányában
- a) legalább 6 méter,
 - b) a 30 m-nél kisebb mélységű telkek esetében 0 m.
- (8) A lakóterületek, és vegyes területek saroktelkein, oldalhatáron álló beépítési mód esetében az épület szabadon állóan is elhelyezhető az egyéb előírások betartásával, de a szabadon álló beépítés a szomszédos építési telkek építési jogait nem korlátozhatja.
- (9) A főépületet az oldalhatártól legfeljebb 1,00 m távolságra kell elhelyezni a Németfalu utca (179/3-199 hrsz, 204-233 hrsz), a Templom utca (241-245 hrsz, 249/1-255 hrsz), a Kossuth utca 371-391 hrsz) és ezek telekalakításával kialakuló telkek esetében.
- (10) Az előírt beépítési módtól eltérő, kialakult beépítésű meglévő épület bővítése, felújítása a szomszédos telkek előírt beépítési módú beépíthetőségét nem korlátozhatja, kivétel ez alól, ha a szomszédos épület is kialakult beépítésű.
- (11) Az építési helyen belül több épület is elhelyezhető, azonban legalább egy főépületet az utca felőli előkert határára kell helyezni.
- (12) Új főépületek utca felőli homlokzata hosszának legalább 40 %-a kötelezően az utca felőli építési határvonalra kell, hogy kerüljön a Németfalu utca, Ómalom utca, Kossuth utca, Jókai utca, Vár utca, Győzelem és Ady utca menti épületek esetében.
- (13) Melléképületet a főépülethez hozzáépítve, vagy a főépület mögött szabad elhelyezni, az adott építési övezetre vonatkozó elő- oldal- illetve hátsókert előírásainak megfelelően, kivéve ahol a kialakult állapot szerint az egyik oldalhatáron a főépület, a másik oldalhatáron a melléképület áll.

8. Építészeti előírások

8.§

- (1) A hitéleti és kegyeleti épületek (templom, kápolna, ravatalozó) tornyának épületmagasságát kialakultnak kell tekinteni.
- (2) Többszintes tetőterű épület nem alakítható ki.

9. Zöldfelületek

9.§ (1) Új közutak, utcák kialakításánál

- a) 12-15 m szabályozási szélesség esetén legalább egyoldali fasor telepítéséhez,
- b) a legalább 16 m szabályozási szélesség esetén kétoldali fasor telepítéséhez

kell területet biztosítani.

- (2) Telken belül fák és cserjék a telek határától a következő távolságok betartásával ültethetők:
 - a) 3 m-nél magasabbra nem növe cserjék legalább 1,0 m-re,
 - b) 3 m-nél magasabbra növe cserék és fák legalább 3,0 m-re.

10. Közterületek alakítására vonatkozó előírások

10.§

- (1) Közterület kialakítása, megszüntetése, határvonalának módosítása – ahol a Szabályozási terv jelöli - csak a Szabályozási Terv rendelkezése szerint hajtható végre.
- (2) Közterületen, közhasználat céljára átadott területen, építmény, berendezés, köztárgy, közterületi felszerelés csak abban az esetben helyezhető el, ha az
 - a) a gyalogossáv szélességét nem csökkenti,
 - b) a járművezetők kilátását és az utak forgalmát nem veszélyezteti,
 - c) a felszíni vizek lefolyását, elvezetését nem korlátozza,
 - d) a közműlétesítmények építését, karbantartását nem akadályozza meg,
 - e) ha a közlekedésre és a közterületre vonatkozó más jogszabályi rendelkezések teljesülnek.

- e) ha a közlekedésre és a közterületre vonatkozó más jogszabályi rendelkezések teljesülnek.
- (3) Közterületen garázs, sorgarázs nem építhető.

III. FEJEZET A KÖZMŰVEKRE ÉS A KÖZMŰVESÍTÉSRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

11. A közművekre és a közművesítésre vonatkozó általános előírások

11.§

- (1) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás), valamint az elektronikus hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági-, védőtávolsága számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani.
- (2) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, továbbá egyéb okból funkciót veszített, feleslegessé vált közművet el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték tömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- (3) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetések a racionális területgazdálkodás érdekében, az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani, továbbá a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy az előírt utcai fasorok telepítését ne akadályozzák meg.
- (4) Főépület elhelyezéshez a közmű feltételek az alábbiak:
- a) belterületi beépítésre szánt területen (falusias lakóterület, településközpont terület, különleges területek) teljes közművesítés,
 - b) külterületi beépítésre szánt területen (kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület, beépítésre szánt különleges területek) részleges közművesítés,
 - c) beépítésre nem szánt terület övezeteiben közműigényes épület rendeltetés esetén a vízellátás történhet helyi vízbeszerzéssel is, vízzáró szennyvíztároló, vagy az illetékes hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezés megléte is elfogadható.
 - d) Az a-c) pontokban foglalt közművesítés mértéke abban az esetben nem követelmény az egyes telkek beépítésének feltételeként, ha a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel egyedi módon teljesíthetők az övezetre előírt közművesítettségi feltételek.
 - e) Szennyvízcsatornával ellátott területeken új épület a hálózatra történő rákötéssel építhető.

IV. FEJEZET A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ HELYI RENDELKEZÉSEK

12. Táj- és természeti értékek védelme

12.§

- (1) A Szabályozási terv feltünteti a település területét érintő magasabb szintű jogszabály által előírt területeket, melyek az alábbiak:
- a) Natura 2000 terület,
 - b) országos ökológiai hálózat magterülete,
 - c) országos ökológiai hálózat puffertülete,
 - d) tájképvédelmi terület.
- ahol építési tevékenység a jelen rendelet előírásai mellett a vonatkozó jogszabályokban rögzített előírások együttes figyelembevételével történhet.
- (2) Külterületen levő fasorok, mezsgyék, védőerdősávok megőrzendők.

13. Környezetvédelem

13.§

- (1) A levegő védelme szempontjából védelmi övezetet igénylő építmények (légszennyező források) csak úgy alakíthatók ki, hogy a szomszédos telkek, övezetek, építési övezetek beépítési lehetőségét, területfelhasználását nem korlátozzák.
- (2) A zajt kibocsátó, vagy rezgést okozó létesítmény csak akkor építhető, illetve ilyen tevékenység csak akkor folytatható, ha az általa okozott zaj vagy rezgés mértéke nem haladja meg a környezetében a vonatkozó zajterhelési határértékeket.
- (3) A település területén kijelölt egyedileg meghatározott zajvédelmi szempontból érzékeny területfelhasználási egységek: a különleges turisztikai terület.
- (4) Technológiai eredetű szennyvíz, illetve az üzemek, gazdasági területek területén összegyűjtött csapadékvíz közcsatornába csak akkor vezethető, ha előtisztítása a vonatkozó jogszabályokban és hatósági előírásokban meghatározott mértékben az üzemek, gazdasági területek területén megtörtént.
- (5) Állattartás céljára szolgáló épületek építése csak a rendelet építési övezetekre vonatkozó előírásai szerint lehetséges.
- (6) A település igazgatási területén tisztítatlan szennyvíz nem szikkasztható el.
- (7) A közcsatornával ellátatlan külterületen a keletkező szennyvizet szivárgásmentes, zárt tárolóban kell összegyűjteni, vagy egyedi szennyvíztisztító kisberendezéssel kell megtisztítani.
- (8) Külterületen egyedi szennyvíztisztító kisberendezés akkor létesíthető, ha azt az övezeti előírások nem tiltják és a szükséges védőtávolság a telken belül biztosítható.
- (9) Talajmozgatással járó tevékenység során, továbbá a beépítendő területeken a termőréteg védelmét, elkülönített tárolását és újrahasznosítását biztosítani kell.
- (10) A gazdálkodó szervezeteknek gondoskodniuk kell a tevékenységükből keletkező veszélyes és nem veszélyes termelési hulladékok hasznosításáról, ártalmatlanításáról.
- (11) Az üzemi technológia során keletkező veszélyes hulladék átmeneti tárolása a vonatkozó jogszabályok szerint a talaj, talajvíz szennyezése nélkül történhet.
- (12) A keletkező kommunális szilárd hulladék szervezett, intézményes elszállítását biztosítani kell, kommunális szilárd hulladék zárt gyűjtőedényben tárolható.
- (13) Veszélyes anyagok, vagy hulladékok állandó tárolására szolgáló telephely, új hígtrágyás állattartó telep nem létesíthető.
- (14) Lakóterület határától 500 m védőtávolságon belül külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, külszín bányaművelés nem folytatható.
- (15) A Cuha patak mentén 6,0-6,0 m, az egyéb vízfolyásoknál 3-3 m széles parti sávot mederfenntartási célokra szabadon kell hagyni, ezen parti sávon belül építményt létesíteni nem lehet.
- (16) A Szabályozási terven jelölt "Felszínmozgás tekintetében veszélyeztetett terület"-en belüli építési övezetben és övezetben épület létesítését megelőzően geotechnikai szakvélemény készítenő.

V. FEJEZET
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEKRE ILLETVE ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

14. Beépítésre szánt területek

14.§

- (1) A beépítésre szánt területek használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe sorolandók:
- a) Falusias lakóterület (Lf),
 - b) Településközpont terület (Vt),
 - c) Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz),
 - d) Különleges sportterület (Ksp)
 - e) Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmu),
 - f) Különleges turisztikai terület (Ktt),
 - g) Különleges rekreációs terület (Kr),
 - h) Különleges terület - hulladékudvar (Khu),
- (2) Az egyes építési övezetek paramétereit az 1. melléklet tartalmazza.

15. Falusias lakóterület (Lf)

15.§

- (1) A falusias lakóterület legfeljebb 4,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mezőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A falusias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető főépület a következő rendeltetéseket tartalmazhatja:
- a) lakó,
 - b) a lakóterületi követelményeknek megfelelő, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetés legfeljebb 50 m² alapterülettel
 - c) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés legfeljebb 50 m² alapterülettel,
 - d) szállás jellegű,
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - f) kulturális, közösségi szórakoztató.
- (3) Falusias lakóterület építési övezeteiben melléképületként
- a) gépjárműtároló,
 - b) az épület(ek) rendeltetésszerű használatához szükséges egyéb tároló,
 - c) műhely,
 - d) nyárikonyha,
 - e) mezőgazdasági épület, állattartó épület helyezhető el.
- (4) Falusias lakóterületen a melléképítmények közül kizárólag:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) hulladéktartály-tároló,
 - c) kerti építmény,
 - d) állat ól, állatkifutó,
 - e) olyan antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, melynek legmagasabb pontja nem haladja meg a 6,0 m-t,
 - f) komposztáló,
 - g) csapadékvíz gyűjtő ciszterna,
 - h) zöldségverem helyezhető el.
- (5) A beépítéssel átteljes oldalon lévő építmény csak 35. § a)-d) funkciójú lehet.

- (6) A (2) bekezdés a-f) pontja szerinti rendeltetésű főépületben vagy a főépülettel egybeépítve a (3) a-d) pontok szerinti rendeltetések is elhelyezhetők.
- (7) Falusias lakóterületen az állattartó építmények (istálló, ól, kifutó) összes alapterülete nem haladhatja meg a telek területének 10 %-át, és nem lehet több 100 m²-nél.
- (8) A falusias lakóterület építési övezeteinek paramétereit az 1. melléklet 1. táblázata tartalmazza.

16. Településközpont terület (Vt)

16.§

- (1) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetésű épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) A településközpont területen elhelyezhető főépület:
 - a) lakó,
 - b) igazgatási, iroda,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - f) sport,
 rendeltetést tartalmazhat.
- (3) A településközpont terület építési övezeteinek paramétereit az 1. melléklet 2. táblázata tartalmazza.
- (4) Településközpont terület építési övezeteiben melléképületként gépjárműtároló és az épület(ek) rendeltetésszerű használatához szükséges egyéb tároló helyezhető el.
- (5) Településközpont területen a melléképítmények közül kizárólag:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) hulladékartály-tároló,
 - c) kerti építmény,
 - d) olyan antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, melynek legmagasabb pontja nem haladja meg a 6 m-t
 helyezhető el.

17. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

17.§

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági (kereskedelmi, szolgáltató, ipari) tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben csak olyan rendeltetésű épület létesíthető, amelyben folytatott tevékenység:
 - a) védőtávolság, védőövezet igénye saját telkén belül biztosítható,
 - b) a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.
- (3) A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás is kialakítható.
- (4) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek paramétereit az 1. melléklet 3. táblázata tartalmazza.
- (5) Az építési övezetben elhelyezésre kerülő technológiai építmény legmagasabb pontja meghaladhatja az építési övezetben meghatározott maximális épületmagasságot, ha az alkalmazott üzemi technológia szempontjából az szükséges.
- (6) Az építési övezetben a minimális zöldfelületi értéken belül a telekhatárok mentén fa- és cserjesor telepítendő.

18. Különleges Sportterület (Ksp)

18.§

- (1) A Szabályozási terven Ksp jellel szabályozott építési övezetben a testedzéssel, sportolással, a szabadidő eltöltésével összefüggő építmények, valamint a látogatók ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetben kialakítható a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás is.

- (3) Az építési övezeti paramétereiket az 1. melléklet 4. táblázat tartalmazza.

19. Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmű)

19.§

- (1) A Szabályozási terven „Kmű” jellel szabályozott építési övezetben mezőgazdasági üzemi építmények, mezőgazdasági termeléssel összefüggő kereskedelmi, szolgáltató és agrárturisztikai, lovas-turisztikai rendeltetésű építmények létesíthetők.
- (2) Az építési övezetben kialakítható a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás is.
- (3) A területen csak olyan kereskedelmi, szolgáltató és gazdasági tevékenységi célú épületek létesíthetők, amelyek közegészségügyi és környezetvédelmi szempontból az állattartással összeegyeztethetők.
- (4) Épületnek nem minősülő technológiai építmény magassági korlátozás nélkül létesíthető.
- (5) Az építési övezet paramétereit az 1. melléklet 4. táblázat tartalmazza.

20. Különleges turisztikai terület (Ktt)

20.§

- (1) Szabályozási terven „Ktt” jellel szabályozott építési övezetben szállás jellegű épületek, a turizmushoz kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató építmények helyezhetők, továbbá kulturális, rekreációs, sportolási rendeltetések alakíthatók ki.
- (2) Az építési övezet paramétereit az 1. melléklet 4. táblázat tartalmazza.

21. Különleges rekreációs terület (Kr)

21.§

- (1) Szabályozási terven „Kr” jellel szabályozott Sövénykúti építési övezet, ahol az oktatás, kulturális és egészségügyi, sport, szabadidő rendeltetésű épületek, valamint szállásjellegű és szolgáltató (vendéglátó) rendeltetésű épületek helyezhetők el. Kialakíthatók továbbá a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások is.
- (2) Az építési övezet paramétereit az 1. melléklet 4. táblázat tartalmazza.

22. Különleges terület - hulladékdvar (Khu)

22.§

- (1) Szabályozási terven „Kh” jellel szabályozott építési övezet, ahol a hulladékgazdálkodással összefüggő építmények létesíthetők.
- (2) Az építési övezet paramétereit az 1. melléklet 4. táblázat tartalmazza.

23. Beépítésre nem szánt területek

23.§ A beépítésre nem szánt területek használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe tartoznak:

- a) Közlekedési területek – közúti (KÖu)
- b) Zöldterület (Z),
- c) Erdőterület - védelmi (Ev)
- d) Erdőterület - gazdasági (Eg)
- e) Általános mezőgazdasági terület (Má)
- f) Korlátozott használatú terület (Mko)
- g) Vízgazdálkodási területek (V),
- h) Természetközeli terület (Tk)
- i) Különleges sportterület (Kb-sp)
- j) Különleges közműterület (Kb-k),
- k) Különleges terület – temető (Kb-t)
- l) Különleges terület - adóállomás (Kb-a)

24. Közlekedési terület

24. Közlekedési terület

24.§

- (1) Közlekedési és közműterületen csak a közút létesítményei, berendezései, és kiszolgáló építményei, tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények (váróhelység, esőbeálló) valamint közművek helyezhetők el.
- (2) A közúthálózat elemei számára a szabályozási terven jelölt építési területet (a meglévő, nem szabályozott telekhatárt, vagy tervezett szabályozási szélességet) kell biztosítani.
 - a) meglévő országos főút:
 - aa) 82 sz. főút /K.V., C./,
 - b) meglévő országos mellékutak
 - ba) 8217 sz. közút /K.V.B./,
 - bb) 8219 sz. közút (belterületen: Kossuth út) /K.V.B és B.V.c.B./,
 - bc) 82133 j. közút (belterületen: Vár u.) /B.V.c.B./,
 - bc) 82107 j. közút /K.V.B./,
 - c) meglévő gyűjtőutak:
 - ca) Ómalom u. /B.V.c.B./,
 - cb) Németfalu u. /B.V.c.B./,
 - cc) Sövénykútra vezető út /K.V.B./,
 - cd) Hajmáspusztára vezető út /K.V.B./,
 - d) lakó utak, kiszolgáló utak: Meglévő és tervezett utcák, utcaszakaszok /B.VI.d.C./,
 - e) tervezett kerékpáros hálózati elemek
 - ea) tervezett térségi kerékpárút: a részletes tervek rendelkezésre állása esetén jelölendő ki
 - eb) tervezett kistérségi kerékpáros nyomvonal (rajzon, meglévő telekszélességben, nyom-ként)
- (3) Az országos közutak beépítésre nem szánt területen lévő szakaszai mentén az alábbi védőtávolságokat kell biztosítani az út tengelyétől számítva: országos mellékutaknál 50 – 50 m.
- (4) Védőtávolságon belül építmény csak az út kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el.
- (5) A helyi külterületi utak (mezőgazdasági kiszolgáló utak), illetve külterületi, közforgalom elől nem elzárt magánutak mentén kerítés és egyéb építmény az úttengelytől számított 6-6 méteren belül nem helyezhető el.
- (6) Közforgalom elől nem elzárt magánút minimum 6,0 m, közforgalom elől elzárt magánút 25 m nyomvonal hosszúságig minimum 4,0 m, a fölött minimum 6,0 m telekszélességgel alakítható ki. Előbbiek alól kivétel a gyalogút és kerékpárút, mely esetekben a minimális szélesség 3,0 m.
- (7) Bármely közút, illetve közforgalom elől nem elzárt magánút esetében az úttengelytől számított 3-3 méteren belül nem helyezhető el fás szárú növényzet.

25. Zöldterület (Z)

25.§

- (1) Zöldterület a Szabályozási Terveken Z jellel szabályozott közhasználatú, meghatározóan növényzettel fedett közterület, ahol a növényzettel borított terület aránya 60 %-nál kevesebb nem lehet.
- (2) A Z-0 jellel szabályozott zöldterületeken épület nem létesíthető, elhelyezhetők a szabadidő eltöltését – a pihenést, játékot, sportolást – szolgáló, épületnek nem minősülő építmények, sétaút, kerékpárút, továbbá köztárgyak.
- (3) A Z-1 jellel szabályozott zöldterületeken a (2) bekezdés szerinti építmények továbbá a zöldterület funkciójához illeszkedő vendéglátó, sport-, szabadidős létesítmények épületei is kialakíthatóak.
- (4) A Z-1 övezet beépítettsége legfeljebb 3 % lehet, az épületek szabadonállóan legfeljebb 4,5 m épületmagassággal helyezhetők el.

26. Erdőterület (E)

26.§

- (1) Erdőterület az üzemtervezett erdők és a településrendezési eszközök szerint tervezett erdők területe.
- (2) Az erdőterület az építmények elhelyezése szempontjából:
 - a) gazdasági (Eg),
 - b) védelmi (Ev),övezetbe tartozik.
- (3) Gazdasági rendeltetésű erdőterület övezeteiben (Eg) övezeteiben az erdőgazdálkodással, vadgazdálkodással összefüggő épületek és az erdei turizmussal összefüggő, épületnek nem minősülő építmények létesíthetők.
- (4) Az Eg jelű erdő övezetek területén épületek a következő feltételekkel létesíthetők:
 - a) a beépíthető telek területe legalább 1,0 ha,
 - b) a beépítettség mértéke legfeljebb 0,5 %,
 - c) az épületmagasság legfeljebb 4,5 m,
 - d) telekhatároktól való távolság legalább 10 m.
- (5) Az Ev jelű védelmi rendeltetésű erdőterület övezetében épületet létesíteni nem lehet.

27. Mezőgazdasági terület

27.§

- (1) A mezőgazdasági terület a termőhelyi adottságokhoz illeszkedő hagyományos mezőgazdasági használat megtartása, a termőföldvédelem, a természeti értékek védelme, a tájképvédelem érdekében a következő sajátos területfelhasználási egységekre tagolódik:
 - a) általános mezőgazdasági terület (Má),
 - b) korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko).
- (2) Mezőgazdasági területen lakó rendeltetés csak akkor létesíthető,
 - a) ha gazdasági épületek már megvalósultak vagy megvalósítás alatt állnak
 - b) a lakó rendeltetés rendeltetészerű használatához szükséges ivóvizet, villamos energia ellátást a keletkező hulladék és szennyvíz elszállítását vagy ártalommentes elhelyezését, továbbá
 - c) a gépjárművel történő állandó megközelítést a tulajdonos vagy a használó biztosítani tudja.
- (3) Lakás vagy lakóépület a beépíthetőség 50 %-át nem haladhatja meg és csak azokban az övezetekben létesíthető, ahol az övezeti előírások arra lehetőséget adnak.

28. Általános mezőgazdasági terület

28.§

- (1) Általános mezőgazdasági terület az Má jellel szabályozott árutermelő gazdálkodásra alkalmas mezőgazdasági termőföldek területe.
- (2) Általános mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás, állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozás és –tárolás építményei, továbbá lakóépület, lakás helyezhető el.
- (3) Általános mezőgazdasági terület Má övezetében az (2) bekezdés szerinti építmények kialakításának feltételei:
 - a) Beépíthető telek területe: minimum 5 ha,
 - b) Kialakítható legkisebb telek (földrészlet) területe: minimum 1 ha,
 - c) Beépítési mód: szabadonálló,
 - d) Beépítettség mértéke: maximum 5 %,
 - e) Épületmagasság: maximum 7,5 m,
 - f) Telekhatároktól való távolság: minimum 10 m.
- (4) Az általános mezőgazdasági terület övezetében, ha valakinek a tulajdonában álló mezőgazdasági művelési ágú telkek (földrészletek) összes területe eléri az 5 ha-t, akkor az egyik legalább 1 ha területű telken birtokközpont létesíthető, ahol a (2) bekezdés szerinti építmények, továbbá a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület és vendéglátó épület helyezhető el.
- (5) A birtokközpont kialakításának feltételei:
 - a) Beépíthető telek területe: minimum 1 ha,
 - b) Beépítési mód: szabadonálló,

- c) Beépítettség mértéke: a birtokközpont területének 40 %-a, de nem lehet több, a beszámított telkek összterületének 5 %-ánál,
 - d) Épületmagasság: maximum. 7,5 m,
 - e) Telekhatároktól való távolság: minimum 10 m.
- (6) A birtokközpont területén épületnek nem minősülő technológiai építmény magassági korlátozás nélkül létesíthető.

29. Korlátozott használatú mezőgazdasági terület

29. §

- (1) Korlátozott használatú mezőgazdasági terület jellemzően az országos ökológiai hálózat magterületére eső mezőgazdasági területek továbbá a tájképvédelmi szempontból érzékeny és a hagyományos tájkarakter megőrzése szempontjából jelentős, Mko jellel szabályozott területek.
- (2) Korlátozott használatú mezőgazdasági terület Mko-0 övezetében épület nem létesíthető.
- (3) Az Mko-1 jelű övezetben a gyepterületek fenntartását szolgáló legeltetési állattartás, a lovas sportolás, lovas turizmus építményei, a bemutatást, ismeretterjesztést szolgáló gazdasági épületek, a továbbá a tulajdonos, használó, a személyzet számára szolgáló lakás létesíthető.
- (4) Az Mko-1 övezet területén építmények a következő feltételekkel helyezhetők el:
 - a) Beépíthető telek területe: minimum 5 ha
 - b) Kialakítható legkisebb telek (földrészlet) területe: minimum 2 ha,
 - c) Beépítési mód: szabadonálló,
 - d) Beépítettség mértéke: maximum 3 %,
 - e) Épületmagassága: maximum 4,5 m,
 - f) Telekhatároktól való távolság: minimum 10 m.
- (5) Korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezeteiben birtokközpont nem létesíthető.

30. Vízgazdálkodási terület

30.§

- (1) A vízgazdálkodással összefüggő terület a vízmedrek, árkok és a Hajmápusztai tó területe.
- (2) A vízmedrek, árkok területén a vízgazdálkodással összefüggő építmények létesíthetők.
- (3) A Hajmápusztai tó területén a vízgazdálkodással összefüggő építmények és a halgazdálkodást, horgászatot szolgáló műtárgyak létesíthetők.

31. Természetközeli területek

31.§

- (1) Természetközeli terület a Szabályozási Terven Tk jellel szabályozott ex lege védett láp területe.
- (2) A területen építési tevékenység, tereprendezés nem végezhető.

32. Különleges turisztikai terület

32.§

- (1) A Kb-tt jelű, beépítésre nem szánt, különleges turisztikai terület övezetében kereskedelmi szállásépület, üdülő rendeltetésű épület, továbbá a turizmushoz kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató, sport, kulturális, közösségi szórakoztató, rekreációs rendeltetésű építmények létesíthetők.
- (2) A Kb-tt övezetben elhelyezhető épületekben elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás is.
- (3) Az övezet területén az építmények elhelyezésének feltételei a következők:
 - a) beépítési mód: szabadonálló
 - b) kialakítható telekterület: minimum 1 ha,
 - c) beépítettség: maximum 10 %,
 - d) épületmagasság: maximum. 4,5 m.
 - e) zöldfelület: min. 60%
 - f) telekhatároktól való távolság: minimum 5 m.

- g) legnagyobb építhető nettó alapterület épületenként: max. 800 m²
 - h) az épületek közötti távolság: min. a tényleges épületmagasság.
- (5) Az övezet területén a már meglévő védett faállományt meg kell tartani, a kialakítandó új zöldfelületet a térségben honos fajokkal ligetesen fásítva kell kialakítani.

33. Különleges sportterület

33.§

- (1) A Kb-sp jelű, beépítésre nem szánt, különleges terület, ahol a testedzéssel, sportolással és a szabadidő eltöltésével összefüggő építmények helyezhetők el.
- (2) A Kb-sp övezet területén az építmények elhelyezésének feltételei a következők:
 - a) beépítési mód: szabadonálló
 - b) kialakítható telekterület: min. 1 ha
 - c) beépítettség: max. 10 %
 - d) zöldfelület: min. 60 %
 - e) épületmagasság: max. 7,5 m
 - f) telekhatároktól való távolság: minimum 5 m..

34. Különleges terület- Közmű

34.§

A terület a Szabályozási terven Kb-k jellel szabályozott területfelhasználási egység, ahol csak a rendeltetésnek megfelelő építmények helyezhetők el.

35. Különleges terület- Temető

35.§

- (1) A terület a Szabályozási terven Kb-t jellel szabályozott területfelhasználási egység, ahol csak a temető funkciójával összhangban lévő építmények helyezhetők el.
- (2) A temető rendeltetésének megfelelő építmények a következő előírások szerint létesíthetőek:
 - a) beépítési mód: szabadonálló,
 - b) kialakítható telekterület: minimum 5000 m²,
 - c) beépítettség: maximum 5 %,
 - d) épület épületmagassága: maximum 5,5 m.

36. Különleges terület- Adóállomás

36.§

A terület a Szabályozási terven Kb-a jellel szabályozott területfelhasználási egység, ahol csak a rendeltetésnek megfelelő építmények helyezhetők el.

37. Mellékletek

37.§

A rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklet: Az építési övezetek táblázatai,
- b) 2. melléklet: SZT-1 jelű M=1:2000 méretarányú Szabályozási terv (szelvényezett)
- c) 3. melléklet: SZT-2 jelű M=1:10000 méretarányú Szabályozási terv.

38. Záró rendelkezések

38.§

- (1) Jelen rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- (2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Bakonyszentkirály Községi Önkormányzat Képviselő-testületének Bakonyszentkirály község Helyi Építési Szabályzatának, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 13/2005.(X.5.) önkormányzati rendelete.


Csillag Zoltán
polgármester




Feketéné Esztergályos Hilda
jegyző *h*

Kihirdetve:
Bakonyszentkirály, 2021. február 12-én.


Feketéné Esztergályos Hilda
jegyző *h*

