

Kékkút Község Önkormányzata Képviselő-testületének

11/2019. (VII. 31.) önkormányzati rendelete

Kékkút község Helyi Építési Szabályzatáról

Kékkút község Önkormányzat Képviselő-testülete 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 Veszprémi Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Környezetvédelmi Osztály; Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság; Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Igazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Balatoni Vízügyi Kirendeltsége, Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium, Útügyi, Vasúti és Hajózási osztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Légiforgalmi és Repülőtéri Hatósági Főosztály; Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal, Tapolcai Járási Hivatal Földhivatali Osztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatala Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Veszprém Megyei Rendőrfőkapitányság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Veszprém megyei Önkormányzat; Kővágóórs, Ábrahámhegy, Salföld, Káptalantóti és Mindszentkállya Önkormányzata véleményének kikérésével valamint a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

I. FEJEZET

1. Általános rendelkezések

1. §

Kékkút község közigazgatási területén területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrész, 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 tervnek együttes alkalmazásával lehet.

2. Fogalommagyarázat

2. §

E rendelet alkalmazásában:

- a) *Beépítési mód*: A telek épületek elhelyezésére szolgáló részének lehatárolási típusa, mely beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területen is alkalmazható
- b) *Főépület*: A területfelhasználási egységeknél felsorolt fő rendeltetési egységeket tartalmazó, az építési övezet/övezet rendeltetése szempontjából meghatározó épület.
- c) *Melléképület*: Gépjárműtároló és a főépület rendeltetészerű használatához szükséges egyéb tároló épület, mosókonyha, nyárikonyha, műhely-
- d) *Terepszint alatti beépítés*: A terepszint feletti beépítéshez szerkezeti csatlakozó, terepszint alatti épületrész
- e) *Többszintes tetőtér*: Többszintesnek minősül a tetőtér, ha az önálló természetes megvilágítást igénylő helyiségek egynél több tetőtéri szinten helyezkednek el.

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 vagy

(2) A Szabályozási terv kötelező elemei, melyek csak a Szabályozási terv módosításával változtathatók:

- a) szabályozási vonal, szabályozási szélesség,
- b) vezet/építési övezet határa, jele,
- c) építési vonal

d) a telek be nem építhető területe.

e) szabályozási elemekre vonatkozó méretek,

(3) Azoknak a tájékoztató elemeknek a módosítása, melyek nem az Önkormányzat hatáskörébe tartoznak, csak a magasabb szintű jogszabályok megváltozása esetén, vagy az illetékes hatóságok egyetértésével lehetséges. Ilyen elemek a következők:

- a) Országos jelentőségű védett természeti terület
- b) Országos jelentőségű védett természeti terület, fokozottan védett területe
- c) országos ökológiai hálózat – magterület
- d) országos ökológiai hálózat – pufferterület
- e) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület
- f) T-1 térségi jelentőségű tájképvédelmi terület
- g) régészeti lelőhelyek,
- h) műemlékek, műemlék telke, műemléki terület határa
- i) védőterületek, védőtávolságok, védősávok határa,

(4) Irányadó szabályozási elemek:

- a) javasolt telekhatár,
- b) javasolt telekhatár megszüntetés,
- c) belterületi határ megszüntetés.
- d) tervezett belterület határ.

4. Telekalakítás

4. §

(1) Új kialakítható építési telek szélessége, amennyiben az építési övezeti előírások másképpen nem szabályozzák:

- a) oldalhatáron álló beépítés esetén: min. 14 m, de telekösszevonás esetén min. 12 m.
- b) szabadonálló beépítés esetén: min. 18 m
- c) különleges beépítésre szánt területen: min. 20 m.

(2) Közmű műtárgy, köz-és magánút elhelyezésére az építési övezet előírásainál kisebb méretű telek bárhol kialakítható, melyekre a közlekedési és közműterület előírásai érvényesek, de a teleknek út, vagy közterület besorolású területre megközelíthetőnek kell lennie.

(3) Közforgalom elől nem elzárt magánút minimum 6,0 m, közforgalom elől elzárt magánút minimum 4,0 m telekszélességgel alakítható ki.

(4) Az építési övezetekben új nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.

(5)¹ Az Lf3* építési övezetben telekalakítással legfeljebb 2500 m² területű telek alakítható ki.

(6)² Beépítésre nem szánt területen 3000 m² -nél kisebb telek- közlekedési terület, zöldterület, erdőterület, illetve ezek kialakítása után visszamaradó mezőgazdasági és erdőterület övezetben levő telek kivételével nem alakítható ki

5. Építés, létesítés általános feltételei

5. §

(1) A rendelet hatálya alá tartozó területen új beépítés csak akkor létesíthető, ha:

- a) tervezett szabályozási vonalnak és övezethatárnak illetve építési övezethatárnak megfelelő telekalakítás átvezetése az ingatlan-nyilvántartásban megtörtént;

¹ Kiegészítette a 7/2021. (VI. 09.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2021. június 24. napjától

² Kiegészítette az 5/2022. (II. 25.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2022. március 12. napjától

a szükséges közművesítés feltétel biztosítható.

(2) Beépítésre nem szánt területen terepszint alatti építmény csak különleges beépítésre nem szánt területen és kertes mezőgazdasági területeken alakítható ki, bruttó területe legfeljebb az adott övezet beépítési mértéke lehet és bárhol kialakítható, 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) A településen szélkerék nem helyezhető el.

6. Tereprendezés, kerítés

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) Kerítés magassága maximum 1,80 m lehet.

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) Kékkút közigazgatási területén lakókocsi, utánfutó és egyéb forgalomból kivont közlekedési eszköz nem helyezhető el.

(3) Az előkert mérete

a) már beépült területeken, kialakult állapot esetén, az adott utcában, az érintett ingatlan környezetében (legalább 2-2 telek) lévő főépülethez igazodóan

b) az a) pontban megjelölt területen kívül (Lf3, Lf4 és Lf5 építési övezet) 5,0 méter, kivéve ha a Szabályozási terv (építési vonallal) ettől eltérően rendelkeznek.

(4) Előkert minimális méretén belül, ha az övezeti előírások másként nem szabályozzák csak

a) közmű-becsatlakozási műtárgy

b) max 4m³ térfogatú föld alatt elhelyezett zárt esővíztározó

c) zászlótartó oszlop

d) hulladéktartály-tároló max 2 m² alapterülettel 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 b) pont kivételével;

b) a kialakult beépítésű telkeken a kialakult állapot szerint

c) szabadon álló beépítés esetén az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb épületmagasság felénél

(6) Oldalkert teljes méretében – az országos településrendezési és építési követelményekről szóló jogszabály szerinti benyúló épületrészekén kívül - 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 minimum 6 méter.

(8) Az építési helyen belül egy főépület és több melléképület is elhelyezhető, azonban a főépületnek az utca felőli előkertet kell figyelembe vennie.

(9) A melléképület elhelyezésre vonatkozó szabályok:

a) Az építési telken melléképületet a főépülethez hozzáépítve, vagy a főépület mögött szabad elhelyezni, az adott építési övezetre vonatkozó elő- oldal- illetve hátsókert előírásainak megfelelően, kivéve a b) pontot

b) ahol a kialakult állapot szerint az egyik oldalhatáron a főépület, a másik oldalhatáron a melléképület áll, ott a melléképület bontása esetén is elhelyezhető új melléképület az eredeti épület helyén.

c) a min. 18 m széles telkeken a főépülettel szemközti oldalhatáron új melléképület is létesíthető, de az épületek között legalább 4 m távolságot kell biztosítani.

8. Építészeti előírások

8. §

- (1) Kékkút területén többszintes tetőterű épület nem alakítható ki, térdfal kialakítása nem lehetséges.
- (2) Épület alapincézése csak kiemelés nélkül lehetséges.
- (3) Az építési övezeteknél az épületekre meghatározott legnagyobb épületmagasság templom tornyánál figyelmen kívül hagyható.

9. Zöldfelületek

9. §

Új közutak, utcák kialakításánál és meglévő utcákban legalább egyoldali fasor telepítéséhez kell területet biztosítani.

10. Közterületek alakítására vonatkozó előírások

10. §

- (1) Közterületen, közhasználat céljára átadott területen, építmény, berendezés, köztárgy, közterületi felszerelés csak abban az esetben helyezhető el, ha az
 - a) a járművezetők kilátását és az utak forgalmát nem veszélyezteti,
 - b) a felszíni vizek lefolyását, elvezetését nem korlátozza,
 - c) a közműlétesítmények építését, karbantartását nem akadályozza meg
 - d) ha a közlekedésre és a közterületre vonatkozó más jogszabályi rendelkezések teljesülnek.
- (2) Közterületen garázs nem építhető.

III. FEJEZET

A KÖZMŰVEKRE ÉS A KÖZMŰVESÍTÉSRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

11. A közművekre és a közművesítésre vonatkozó általános előírások

11. §

- (1) A közcélú vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás), valamint az elektronikus hírközlés hálózatai és létesítményei 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 fektetésekor 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) A megvalósításra kerülő új épületeket az övezeti előírásokban meghatározott közművesítéssel kell ellátni.
- (5) A település mezőgazdasági területein, épületet építeni csak vízzáró szennyvíztároló, illetve egyedi szennyvízkezelő berendezés megléte esetén lehet.

IV. FEJEZET

A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ HELYI RENDELKEZÉSEK

12. Táj- és természeti értékek védelme

12. §

- (1) Építési tevékenység a jelen rendelet előírásai mellett a vonatkozó jogszabályokban rögzített előírások együttes figyelembevételével történhet az alábbi területeken:
 - a) országos jelentőségű védett természeti terület (Balaton-felvidéki Nemzeti Park)
 - b) országos ökológiai hálózat magterülete,
 - c) országos ökológiai hálózat puffertülete,
 - d) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület
 - e) térségi jelentőségű tájképvédelmi terület

- (2) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területi érintettség miatt az új épületek tájba illesztését látványtervvvel kell igazolni. A látványterv minimum 2-3 jellemző pontról vagy meghatározó helyekről készített fotómontázs, amelyen a tágabb környezetbe kell beilleszteni a tervezett épületet (épületeket).
- (3) A településen a tájképvédelmi érintettségek miatt csarnok jellegű épület nem építhető.

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) Technológiai eredetű szennyvíz, illetve az üzemek területén összegyűjtött csapadékvíz közcsonnába csak akkor vezethető, ha előtisztítása a vonatkozó jogszabályokban és hatósági előírásokban meghatározott mértékben az üzemek területén megtörtént.
- (4) Állattartás céljára szolgáló épületek építése csak a rendelet építési övezetekre vonatkozó előírásai szerint lehetséges.
- (5) Vízgazdálkodási területként szabályozott vízfolyás medrének felső rézsű élétől számított 50-50 m védőtávolságán belül a vízjogi engedéllyel rendelkező építmények kivételével építmény nem létesíthető.
- (6) A település igazgatási területén tisztítatlan szennyvíz nem szikkasztható el.
- (7) Külterületen egyedi szennyvíztisztító kisberendezés akkor létesíthető, ha a szükséges védőtávolság a telken belül biztosítható.
- (8) Talajmozgatással járó tevékenység során, továbbá a beépítendő területeken a termőréteg védelmét, elkülönített tárolását és újrahasznosítását biztosítani kell.
- (9) A gazdálkodó szervezeteknek gondoskodniuk kell a tevékenységükből keletkező veszélyes és nem veszélyes termelési hulladékok hasznosításáról, ártalmatlanításáról.
- (10) Az üzemi technológia során keletkező veszélyes hulladék átmeneti tárolása a vonatkozó jogszabályok szerint a talaj, talajvíz szennyezése nélkül történhet.
- (11) A keletkező kommunális szilárd hulladék szervezett, intézményes elszállítását biztosítani kell, kommunális szilárd hulladék zárt gyűjtőedényben tárolható.
- (12) Veszélyes anyagok, vagy hulladékok állandó tárolására szolgáló telephely Kékkút területén nem létesíthető.

V. FEJEZET

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEKRE ILLETVE ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

14. Beépítésre szánt területek

14. §

(1) Kékkút község közigazgatási területén 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) Különleges terület - Ásványvíz palackozó területe	Ká

(2) Az egyes építési övezetek paramétereit az 1. melléklet tartalmazza.

15. Falusias lakóterület (Lf)

15. §

- (1) A falusias lakóterület legfeljebb 5,0 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 egy főépület a következő rendeltetéseket tartalmazhatja:
 - a) lakó (legfeljebb 4 lakás)
 - b) mezőgazdasági,
 - c) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés legfeljebb 100 m² alapterülettel,
 - d) a lakóterületi követelményeknek megfelelő, a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetés legfeljebb 100 m² alapterülettel

- e) szállás jellegű,
 - f) igazgatási, iroda,
 - g) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - h) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - i) sport,
- (3) Falusias lakóterület építési övezeteiben melléképületként
- a) gépjárműtároló,
 - b) az épület(ek) rendeltetésszerű használatához szükséges egyéb tároló,
 - c) műhely,
 - d) nyárikonyha,
 - e) állattartó épület
- (4) A (3) a-d) pontok szerinti rendeltetések a főépületben is elhelyezhetők a (2) bekezdés a-i) pontja szerinti rendeltetések mellett.
- (5) Falusias lakóterületen az állattartó építmények (istálló, ól, kifutó) összes alapterülete nem haladhatja meg a telek területének 5 %-át, és nem lehet több 60 m²-nél, kivétel az Lf4 építési övezet, hol az állattartó építmények összes alapterülete max. 10 % lehet.
- (6) Új főépület csak teljes közművesítettség esetén létesíthető.
- (7) A falusias lakóterület építési övezeteinek paramétereit az 1. melléklet 1. táblázata tartalmazza.
- (8)³ Az SZT-1 jelű tervlapon szabályozott „telek be nem építhető része” jellel szabályozott területén építmény nem helyezhető el, területén zöldfelület -kert- alakítandó ki.
- (9) Az Lf5 építési övezetben a telekalakítások és épület elhelyezések során a meglévő regionális vízvezeték és annak védőtávolságát figyelembe kell venni.

16. Településközpont terület (Vt)

16. §

- (1) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) A településközpont területen elhelyezhető főépület a következő rendeltetést tartalmazhatja:
- a) lakó, max. két lakóegységgel
 - b) igazgatási, iroda,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - f) sport.
- (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.
- (6) Új főépület csak teljes közművesítettség esetén létesíthető.

17. Különleges terület – Ásványvíz palackozó területe (Ká)

17. §

- (1) A terület a Szabályozási terven Ká jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban az ásványvíz palackozáshoz, üdítőitalok készítéséhez és palackozásához, továbbá gyümölcs és zöldség feldolgozáshoz szükséges építmények és az azokhoz kapcsolódó egyéb kiszolgáló építmények helyezhetők el. A területen egyéb gazdasági rendeltetés nem helyezhető el.
- (2) Az építési övezeti paramétereiket az 1. melléklet 3. táblázat tartalmazza.
- (3) Új főépület csak teljes közművesítettség esetén létesíthető.

³ Módosította a 4/2021. (V. 19.) önkormányzati rendelet 1 §-a, hatályos 2021. május 20. napjától

18. Beépítésre nem szánt területek

18. §

Kékkút közigazgatási területén a beépítésre nem szánt területek használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe sorolandók:

a) Közlekedési és közműterületek, közúti	KÖu
b) Zöldterület	Z
c) Erdőterület - védelmi	Ev
d) Mezőgazdasági terület	
da) általános	Má
db) korlátozott használatú általános	Mko
dc) kertes	Mk
e) Vízgazdálkodási területek	V
f) Különleges terület - temető	Kb-t

19. Közlekedési terület

19. §

(1) Közlekedési területen csak a közút létesítményei, berendezései, és kiszolgáló építményei tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények (váróhelység, esőbeálló,) valamint közművek helyezhetők el.

(2) A közigazgatási területen a közúthálózat elemei számára a szabályozási terven jelölt építési területet (a meglévő, nem szabályozott telekhatárt, vagy tervezett szabályozási szélességet) kell biztosítani.

Az úthálózat rendszere:

a) országos mellékút:

Meglévő:

7346 sz.(K.V.B.)

73133 j. (K.V.B., belterületen a Fő út egy szakasza, B.V.c.B.)

Tervezett:

Mindszentkálra felé vezető út (K.VI.B.)

b) gyűjtőutak:

Meglévő:

a Fő utca nem közúti szakasza a 7346 sz. útig (B.V.c.B)

066/1 hrsz.-tól 281 hrsz.-ig (B.V.c.B)

5 hrsz.-tól 254 hrsz.-ig, (B.V.c.B)

026 – 024/15 – 030/36 – 031 hrsz. ú „kertek alja” útvonal (B.V.c.B)

külterületi gyűjtő szerepű mezőgazdasági út szakaszok (terven jelölve, K.VI.B.)

c) lakó utak, kiszolgáló utak:

Meglévő és tervezett utcák, utcaszakaszok (B.VI.c.B.)

d) kerékpárút (nyom)

Tervezett:

szabályozási terven jelölt térségi kerékpárút nyomvonal. (K.VIII.)

(3) Az országos mellékutak beépítésre nem szánt területen lévő szakaszai mentén az út tengelyétől számítva 50-50 m védőtávolságot kell biztosítani.

A védőtávolságon belül építmény csak az út kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el.

(4) 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.

(5) A gyalogút és kerékpárút minimális szélessége 3,0 m.

(6) Bármely közút, illetve közforgalom elől nem elzárt magánút esetében az úttengelytől számított 3-3 méteren belül nem helyezhető el fás szárú növényzet.

20. Zöldterület (Z)

20. §

(1) Zöldterület a Szabályozási Terveken Z jellel szabályozott közhasználatú, meghatározóan növényzettel fedett közparkok területe, 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 5,0 m épületmagassággal létesíthetők.
- (5) Zöldterületen épület csak akkor létesíthető, ha a keletkező szennyvíz a közcsatornára azonnal ráköthető.

21. Erdőterület (E)

21. §

- (1) Erdőterület az üzemtervezett erdők és a településrendezési eszközök szerint tervezett erdők területe.
- (2) Az erdőterület az építmények elhelyezése szempontjából védelmi (Ev) övezetbe tartozik.
- (3) Védelmi rendeltetésű erdőterület övezetében épületet létesíteni nem lehet.
- (4) A védett természeti területen lévő erdőövezetben építmények a természetvédelmi kezelési tervvel összhangban csak természetvédelmi kezelési, bemutatási, illetve erdészeti céllal létesíthetők.

22. Mezőgazdasági terület

22. §

- (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) kertés mezőgazdasági terület (Mk),
 - c) korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület (Mko).
- (2) Ha az övezeti előírások lakó rendeltetés létesítését lehetővé teszik, azok csak az árutermelő mezőgazdasági üzemi tevékenység épületeinek megépítésével egy időben, vagy azt követően létesíthető.
- (3) Mezőgazdasági területen lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el.
- (4) Mezőgazdasági területen lakó rendeltetés csak akkor létesíthető,
 - a) ha az állandó otthlakást a gazdasági épületek indokoltá teszik,
 - 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.
- (5) A lakó rendeltetés a mezőgazdasági üzemi tevékenység gazdasági épületén belül az alapterület 50 %-át nem haladhatja meg.
- (6) A település mezőgazdasági területein birtokközpont nem létesíthető.

23. Általános mezőgazdasági terület

23. §

- (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, a gazdasági épületen belül lakás helyezhetők el, továbbá gyepterület művelési ágú telken a lovasturizmus céljait szolgáló építmények és műtárgyak is kialakíthatók.
- (3) Szántó művelési ágban lévő telkeken épület nem létesíthető.
- (4) Gyepterület művelési ágban lévő, legalább 5 ha területű telken a hagyományos almos állattartást szolgáló, a lakófunkciót is kielégítő épület, továbbá a lovasturizmus építményei létesíthetők, de a beépített alapterület a telek 1 %-át és az 600 m²-t nem haladhatja meg.
- (5) Gyümölcsös művelési ágban lévő, legalább 3 ha területű telken a gyümölcsstermesztést, feldolgozást szolgáló, a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, de a beépített alapterület a telek 1 %-át és a 300 m²-t nem haladhatja meg.
- (6) Szőlő művelési ágban lévő legalább 2 ha területű telken a szőlőtermelést, borászatot és borturizmust szolgáló, a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, de a beépített alapterület a telek 2 %-át, és a 300 m²-t nem haladhatja meg.
- (7) A (4) bekezdés szerinti területeken egy-egy épület alapterülete nem lehet több 400 m²-nél.
- (8) Az épületmagasság legfeljebb 6,0 m lehet, de egyik homlokzat épületmagassága sem haladhatja meg a 6,0 m-t.
- (9) Az épületek a telek határától legalább 10 m-re létesíthetők.

- (10) Épületet létesíteni csak a legalább 80 %-ban művelt telken lehet, ahol a beépítés feltételeként az a művelési ág fogadható el, amely a telek művelt területének 60 %-án meghatározó.
- (11) Azon vegyes művelésű telken, ahol egyik művelési ág sem éri el a művelt terület 60 %-át, azon építési szabályt kell alkalmazni, amely a telken lévő művelési ágak közül a legszigorúbb.
- (12) A Szabályozási terven jelölt "be nem építhető területen" csak nyomvonalak közműlétesítmények, vadkár elhárítás célú kerítés valamint villanypásztor helyezhető el.
- (13) A (4)-(6) bekezdés szerint elhelyezhető épületeket min. 1500 m² területen ligetes fásítással kell körbevenni.

24. Korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület

24. §

- (1) Korlátozott használatú általános 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 általános mezőgazdasági terület Mko övezeteiben építmény nem létesíthető, a természetvédelmi kezelés építményei azonban kialakíthatók.

25. Kertes mezőgazdasági terület

25. §

- (1)⁴ Kertes mezőgazdasági terület Mk.jelű övezete a területrendezési tervről szóló törvény által meghatározott kertes mezőgazdasági övezetbe egyben borszőlő termőhelyi kataszteri övezetbe tartozó terület.
- (2) Kertes mezőgazdasági területen kizárólag egy, a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy a borturizmust szolgáló gazdasági épület és földdel borított, legfeljebb 2,0 m magas oromfalú pince létesíthető.
- (3)⁵ A (2) bekezdés szerinti épület csak legalább 80%-ban szőlőműveléssel hasznosított telken létesíthető.
- (4) Kertes mezőgazdasági területen állattartó épület, birtokközpont nem alakítható ki.
- (5)⁶ Az Mk övezetben a telekalakítás és beépítés feltételei az alábbiak:
 - a) telekosztással 5000 m² - nél kisebb méretű telek nem alakítható ki,
 - b) több telek összevonása és újraosztása során az eredeti telekszámnál több telek nem jöhet létre,
 - c) új telek átlagos szélessége nem lehet kevesebb 18 méternél
 - d) A beépíthető telek területe legalább 2700 m²
- (6) Az épületmagasság legfeljebb 4 m lehet, de az épület legmagasabb pontja a 6 m-t nem haladhatja meg.
- (7) A beépítés mértéke nem haladhatja meg a telek területének 3 %-át és az épületek alapterülete nem haladhatja meg a 60 m²-t.
- (8) Az épületek 9 m átlagos telekszélességig oldalhatáron állóan, 9 m felett a kialakult állapothoz igazodva oldalhatáron, vagy szabadonállóan létesíthetők.
- (9) Épületek az út menti telekhatártól legalább 5 m-re létesíthetők.
- (10)⁷ A művelésből kivett telkeken építési tevékenység nem folytatható. Építés csak művelt telken, az (1)-(9) bekezdésben foglaltak betartása esetén lehetséges.

26. Vízgazdálkodási terület

26. §

- (1) A vízgazdálkodással összefüggő terület a patakok, árkok medre valamint a vízművek területe.
- (2) A vízgazdálkodási területként szabályozott patakok, árkok területén a vízgazdálkodással összefüggő építmények létesíthetők.
- (3) Vízmű területén az ivóvízellátást, a vízkivételt, vízkezelést szolgáló építmények létesíthetők.

27. Különleges terület- Temető

27. §

- (1) A terület a Szabályozási terven Kb-t jellel szabályozott területfelhasználási egység, ahol csak a temető funkciójával összhangban lévő építmények helyezhetők el.

⁴ Módosította az 5/2022. (II. 25.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése, hatályos 2022. március 12. napjától

⁵ Módosította az 5/2022. (II. 25.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése, hatályos 2022. március 12. napjától

⁶ Módosította az 5/2022. (II. 25.) önkormányzati rendelet 2. § (3) bekezdése, hatályos 2022. március 12. napjától

⁷ Kiegészítette az 5/2022. (II. 25.) önkormányzati rendelet 2. § (4) bekezdése, hatályos 2022. március 12. napjától

- (2) A temető rendeltetésének megfelelő építmények a következő előírások szerint létesíthetők:
- a) beépítési mód: szabadonálló
 - b) kialakítható telekterület: kialakult
 - c) beépítettség: max. 5 %
 - d) épületmagasság: max. 5,5 m.

28. Mellékletek

28. §

A rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklet: Az építési övezetek táblázatai
- b) 2. melléklet: SZT-1 jelű M=1:2000 méretarányú Szabályozási terv (belterület)
- c) 3. melléklet: SZT-2 jelű M=1:5000 méretarányú Szabályozási terv (külterület)

29. Záró rendelkezések

29. §

- (1) Ez a rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Kardosné Csaba Gyöngyi
polgármester

Tóthné Titz Éva
jegyzőt helyettesítő aljegyző

A kihirdetés napja:
2019. július 31.

Tóthné Titz Éva
jegyzőt helyettesítő aljegyző

Egységes szerkezetbe foglalva:
2022. február 25.
Hatályos: 2022. március 12. napjától

dr. Szabó Tímea
címzetes főjegyző

Az építési övezetek táblázatai

1. táblázat

	övezeti jel	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb épületmagasság m	legkisebb kialakítható területe m ²
1	Lf1	O	30	4,5	1000
2	Lf2	O	25	4,5	1000
3	Lf3	O	25	4,5	1500
4	Lf3*	O	25	4,5	1500
5	Lf4	O	30	4,5	1500
6	Lf5	O	25	4,5	800

2. táblázat

övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb épületmagasság m	legkisebb kialakítható területe m ²	minimális zöldfelületi aránya %	
1.	Vt 1	O	50	5,5	K	20
2.	Vt 2	K	40	5,5	K	40

3. táblázat

övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb épületmagasság m	legkisebb kialakítható területe m ²	Minimális zöldfelületi aránya %
1.	Ká	SZ	30	5 ha	40

⁸ Módosította a 4/2021. (V. 19.) önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos 2021. május 20. napjától⁹ Módosította a 7/2021. (VI. 09.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése, hatályos 2021. június 24. napjától

KÉKKÚT VÉDETT ÉPÍTETT, RÉGÉSZETI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEI**1. Országos jelentőségű védett természeti terület**

Balaton-felvidéki Nemzeti Park: Kékkút teljes bel- és külterülete

Fokozottan védetté nyilvánított terület: 045/2, 045/5-10, 045/15-46 hrsz

2. Régészeti lelőhelyek

Régészeti lelőhelyek				
Lelőhely-szám	Azonosító	Név	védelem	HRSZ
1	8185	Római katolikus templom	szakmai	112, 111/2, 113, 111/1, 110, 041/4, 26
2	8186	Fő utca 51. sz. (Keresztúri Mihály háza)	szakmai	93, 94, 95/1, 96, 95/2, 95/3
3	8187	Maktyányi-dűlő	szakmai	07/5, 07/8, 07/4, 02/17, 06/1, 07/2
4	8188	Nagykúti-dűlő	szakmai	049/19, 036/4, 036/5, 032/1, 033, 036/6, 036/7, 036/8, 036/9, 036/10, 034, 035, 036/3
5	8189	Savanyúvíz-forrás	szakmai	024/17
6	42863	Ásványvíztöltő telep	szakmai	019/6, 09/8, 018, 024/17, 024/11, 024/10
7	51033	Szőlőhegy	szakmai	09/3, 09/1

3. Országosan védett épületek

ORSZÁGOS VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÜLETEK / ÉPÍTMÉNYEK						
Sorszám	Törzszám	Azonosító	Cím	Műemlék neve / funkciója	HRSZ	Védelem/bírság
1	10029	9922	Fő u. 19	lakóház	48	Ált. műemléki védelem III.
2	9967	9923	Fő u. 39	lakóház	83/1	Műemlék II.
3	5183	15932, 15429	Fő u. 55	lakóház és istálló	105	Műemlék I.
4	5184	24332	R. k. templom ex-lege műemléki környezete	r.k.templom, barokk	4, 5, 6, 7, 26, 113, 111/2, 111/1, 110, 041/4	Műemléki környezet
5	5184	9925	R. k. templom	R. k. templom	112	Műemlék II.
6	9967	24331	Lakóház ex-lege műemléki környezete	Lakóház ex-lege műemléki környezete	108/2, 87, 84, 85, 83/2, 82, 81	Műemléki környezet