

**Ábrahámhegy Község Önkormányzati Képviselőtestületének
18/2005. (XII.15) számú önkormányzati rendelete Ábrahámhegy
község teljes közigazgatási területének Helyi Építési
Szabályzatáról (továbbiakban HÉSZ)**

**Ábrahámhegy község Önkormányzatának Képviselőtestülete az 1997 évi LXXVIII.
törvény 7. § (3) c. bekezdésében kapott felhatalmazása alapján
a következő rendeletet alkotja:**

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. §.

Az előírások hatálya

- 1) E rendelet hatálya Ábrahámhegy község teljes közigazgatási területére kiterjed. A rendelet csak a mellékelt 1:2000 léptékű belterületi szabályozási tervlappal és 1:4000 léptékű külterületi rajzi melléklettel együtt érvényes.

- 2) *A dőlt betűvel szedett szövegrészek a HÉSZ megalkotásakor hatályos (és nevesített) magasabb rendű jogszabályokból átvett szó szerinti idézetek, mely szövegrészek a hivatkozott jogszabályok esetleges változása esetén automatikusan módosulnak.*

2. §.

Az előírások alkalmazása

- 1) Ábrahámhegy község teljes közigazgatási területén területet felhasználni, telket és területet alakítani, épületet, továbbá műtárgyat és más építményt tervezni és kivitelezni, építeni, felújítani, helyreállítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, elmozdítani, valamint rendeltetését megváltoztatni és mindezekre hatósági engedélyt adni az OTÉK és mellékletei illetve általános érvényű egyéb rendelkezéseknek és hatósági előírásoknak, a vonatkozó hatályos szabványoknak valamint e rendeletnek és mellékleteinek megfelelően szabad.

- 2) E rendeletben és mellékleteiben kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:
 - a.) a területfelhasználási egységeket és azoknak határait
 - b.) a szabályozási vonalat
 - c.) az övezeti előírásokat, ezen belül a kialakítható legkisebb és legnagyobb telekméretet, a kialakítható telkek legkisebb szélességi és mélységi méreteit, a beépítési módot, a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét, a megengedett legnagyobb építménymagasságot és homlokzatmagasságot, a zöldfelület legkisebb mértékét és a szintterület sűrűség megengedett legnagyobb mértékét.
 - d.) az építési hely határait meghatározó elő, oldal és hátsókert vonatkozásában a rögzített minimális méreteket
 - e.) a zöldterületekre, védett és védő területekre, védelmi övezetekre, egyedi műemléki és helyi védelemre, műemléki környezetre vonatkozó előírásokat

f.) a mellékelt szabályozási tervben és külterületi rajzi mellékletben rögzített védőtávolságokat

- 3) Irányadónak kell tekinteni és a kialakult állapotnak megfelelően kell alkalmazni a 2. § (2) bekezdésben nem említett elemeket, az irányadóként javasolt telekhatárokat és az azokhoz rendelt összes paramétert.
- 4) A szabályrendelet és szabályozási terv előírásainak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését a jóváhagyott munkarészek földügyi hatósághoz történő megküldésével a képviselőtestület a jegyző útján kezdeményezi. A bejegyzések késedelme a rendelkezések hatályát nem érinti.

3. §. Telekalakítás

- 1) A telekalakítási tervek, vázrajzok kidolgozása során a HÉSZ előírásait és a mellékelt szabályozási tervben, külterületi rajzi mellékletben feltüntetett kötelező szabályozási vonalakat, övezeti határvonalakat, előírt szabályozási szélességeket és minden egyéb kötelező elemet be kell tartani.
- 2) A rendeletnek megfelelő telekalakítási javaslatot a mellékelt szabályozási terv a jelentősebb új telekalakítást feltételező területeken tartalmazza. A mellékelt szabályozási tervben szereplő irányadó telekosztás a rendelet és mellékleteinek módosítása nélkül, de azok előírásait betartva megváltoztatható a telekalakítás során
- 3) Telekalakítás a szabályozási terven elrendelt esetekben illetve ahol azt magasabb rendű jogszabály szükségessé teszi, a vonatkozó jogszabály szerint elkészített és jóváhagyott telekalakítási terv szerint eszközölhető.
- 4) Újabb ingatlanok csak az övezeti előírásoknak megfelelően alakíthatóak ki. Beépített ingatlanokat érintő telekalakítás (megosztás, telekhatár-rendezés) csak a meglévő épületek figyelembe vételével az övezeti előírásoknak megfelelő állapotot (visszamaradó telket) eredményezhet.
- 5) Telekegyesítés abban az esetben is végrehajtható, ha az egyesítés után kialakuló ingatlan területe nem éri el az övezetre előírt minimális kialakítható telekterületet. Telekegyesítés feltétele, hogy a kialakuló új ingatlan területe ne haladja meg a maximális telekterület mértékét.
- 6) *A 2000 évi CXII. Törvény 8. §. (1) bekezdése szerint beépítésre nem szánt területen 3000 m²-nél kisebb telket kialakítani nem szabad.*
- 7) A HÉSZ külterületi rajzi mellékletében jelölt „bányatelek” határain belül fekvő ingatlan telekalakítás céljára megosztani, vagy azon építkezni az illetékes építésügyi

hatóságnak a bányavállalkozó hozzájárulásával kiadott engedélyével és az engedélyben megszabott feltételekkel szabad.

- 8) Amennyiben beépítésre szánt területen a telek szélességi mérete miatt nem lenne megszabható, de területe eléri az övezetre előírt minimális telekméret háromszorosát, úgy az övezetre előírt minimális méretek biztosításával lehetséges nyeles telek kialakítása minimum 3 méter széles nyél biztosításával.

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

4. §.

Területfelhasználás

- 1) A tervezési terület az alábbiak szerint tagozódik:

- a) beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt) területek, amelyeken belüli építési övezetekben az építési telkek megengedett beépítettsége általában legalább 10 %
- b) beépítésre nem szánt területek, amelyeken belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5 %

- 2) A beépítésre szánt területek:

- a) lakóterületek, ezen belül

- kertvárosias lakóterületek (Lke)
- falusias lakóterületek (Lf)

- b) vegyes területek, ezen belül

- településközpont vegyes terület (Vt)

- c) gazdasági területek, ezen belül

- kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
- ipari gazdasági terület (Gip)

- d) üdülő területek, ezen belül

- Üdülőházas üdülőterületek (Üü)
- Hétvégi házas üdülőterületek (Üh)

- e) különleges területek, ezen belül

- bánya terület (Kb)
- temető terület (Kt)
- kikötő terület (Kki)

- strand terület (Kst)

- sport terület (Ksp)

3) A beépítésre nem szánt területek:

a) közlekedési és közmű területek, ezen belül

- közút területek (KÖú)
- kötöttpályás (pl. vasúti) területek (KÖk)

b) zöldterületek, ezen belül:

- közpark, közkert (Zk)

c) mezőgazdasági területek, ezen belül:

- árutermelési (általános) mezőgazdasági területek (Má)
- kertgazdasági (kertes) mezőgazdasági területek (Mk)
- lakóépületek létesítésére is alkalmas kertgazdasági területek (Mkl)

d) erdő területek, ezen belül:

- gazdasági rendeltetésű meglévő erdők (E1g)
- védelmi rendeltetésű meglévő erdők (E1v)
- gazdasági rendeltetésű telepítendő erdők (E2g)
- védelmi rendeltetésű telepítendő erdők (E2v)

e) vízgazdálkodási területek, ezen belül:

- bányató vízgazdálkodási terület (V-b)
- folyóvizek vízgazdálkodási területe (V-f)
- állóvíz vízgazdálkodási terület (V-t)
- tómedren kívüli vízgazdálkodási terület (V-g)
- üzemi vízgazdálkodási terület (V-ü)

5. §.**Beépítésre szánt területek, építési övezetek:****(Lke) kertvárosias lakóterület**

- 1) *A 253/1997. (XII. 20.) korm. rend. 13. §. szerint a kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő, nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 4,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál. A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető:*
 - a) *legfeljebb kétlakásos, (egységes tömegben megjelenő) lakóépület ,*
 - b) *a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, (amennyiben működése a lakóövezeti alapfunkciót nem zavarja)*
 - c) *egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület*
 - d) *a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület*
- 2) *A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el:*
 - a) *szálláshely szolgáltató épület – az övezetre általában maximálisan (4 db) - megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,*
 - b) *egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület*
 - c) *önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára*
 - d) *üzemanyagtöltő, árnyékszék, számos állattartás épületei, műtárgyai*
 - e) *siló és ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény – a terepszint alatti fedett kialakítású kivételével*
- 3) *A kertvárosias lakóterületeken terepszint alatti építmény önállóan is elhelyezhető, azonban telepítésénél az elő, oldal és hátsókertre vonatkozó előírások maradéktalanul betartandóak és ezek bruttó összesített alapterülete a megengedett beépítettség legfeljebb 20 %-a lehet. A főépülethez kötődő terepszint alatti építmény teljes túlnyúló alapterületével számítható beépítettség evvel együtt sem haladhatja meg az övezetre előírt maximális beépítettség 120 %-át, az elő, oldal és hátsókertre vonatkozó előírások itt is maradéktalanul betartandóak.*
- 4) *A kertvárosias lakóterületeken az övezetekben telkenként legfeljebb két épülettömeg létesíthető. Az előkerttől távolabbi épülettömeg szélességi mérete és építménymagassága nem haladhatja meg az előkerthez közelebbi épületét (főtömeg)*

- 5) A kertvárosias lakóterületen kialakított építési övezetek részletes beépítési adatait, határértékeit a következő táblázat tartalmazza:

Övezet jelölése	A kialakítható telek minimális			A megengedett legnagyobb			Beépítés módja:	Kötelező zöldf.	Megjegyzések:
	területe	szélessége	mélysége	Ép. mag.	Beép. %	Szintter.			
Lke-01	600 m ²	18 m	35 m	4,50 m	30 %	0,6	SZ	50 %	(K)
Lke-02	550 m ²	16 m	35 m	4,50 m	30 %	0,6	O	50 %	(K)
Lke-03	700 m ²	18 m	35 m	4,50 m	15 %	0,6	SZ	50 %	
Lke-04	600 m ²	16 m	30 m	4,50 m	15 %	0,6	SZ	50 %	(K)
Lke-05	550 m ²	16 m	30 m	4,50 m	15 %	0,6	O	50 %	(K)

(Lf) falusias lakóterület

- 6) A 253/1997. (XII. 20.) korm. rend. 14. §. szerint a falusias lakóterület legfeljebb 4,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál. A falusias lakóterületen elhelyezhető:

- lakóépület, legfeljebb két önálló rendeltetési egységgel egy épülettömbben
- mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- szálláshely szolgáltató épület,
- kézműipari építmény,
- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény,
- üzemanyagtöltő

- 7) A falusias lakóterületeken térszín alatti építmény önállóan is elhelyezhető, azonban telepítésénél az elő, oldal és hátsókertre vonatkozó előírások maradéktalanul betartandóak és ezek bruttó összesített alapterülete a megengedett beépítettség legfeljebb 20 %-a lehet
- 8) Egy telken legfeljebb három önálló épülettömb létesíthető, de az utcai telekhatárhoz legközelebb álló föltömb építménymagasságát és szélességét a további épülettömegek építménymagassága és szélessége nem haladhatja meg.
- 9) A falusias lakóterületen kialakított építési övezetek részletes beépítési adatait, határértékeit a következő táblázat tartalmazza:

Övezet jelölése	A kialakítható telek minimális			A megengedett legnagyobb			Beépítés módja:	Kötelező zöldf.	Megjegyzések:
	területe	szélessége	mélysége	Ép. mag.	Beép. %	Szintter.			
Lf-01	900 m ²	16 m	50 m	4,50 m	30 %	0,5	(SZ)	40 %	K
Lf-02	800 m ²	14 m	30 m	4,50 m	30 %	0,5	O	40 %	K

(Vt) településközpont vegyes terület

10) A 253/1997. (XII. 20.) korm. rend. 16. §. szerint a településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltatóvalamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. A településközpont vegyes területen elhelyezhető:

- a) lakóépület, legfeljebb hat önálló rendeltetési egységgel egy épülettömegben
- b) igazgatási épület
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- d) egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges
- e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- f) sportépítmény,
- g) parkolóház, üzemanyagtöltő

A településközpont vegyes területen a 253/1997. (XII. 20.) korm. rend. 31. §. (2) bekezdésében előírtak figyelembe vételével kivételesen elhelyezhető:

- h) nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- i) termelő kertészeti építmény

11) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el:

- a) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára

Övezet jelölése	A kialakítható telek minimális			A megengedett legnagyobb			Beépítés módja:	Kötelező zöldf.	Megjegyzések:
	területe	szélessége	mélysége	Ép. mag.	Beép. %	Szintter.			
Vt-01	600 m ²	14 m	30 m	4,80 m	30 %	0,9	SZ	10 %	K
Vt-02	600 m ²	14 m	30 m	6,00 m	40 %	0,9	SZ	10 %	K

(Gksz) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

12) A 253/1997. (XII. 20.) korm. rend. 19. §. szerint a kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:

- a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, beleértve a kereskedelmi és szociális jellegű szálláshely, otthon épületeket is
- b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- c) igazgatási, egyéb irodaépület,
- d) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- e) sportépítmény

13) A kereskedelmi, szolgáltató területen a 253/1997. (XII. 20.) korm. rend. 31. §. (2) bekezdésében előírtak figyelembe vételével kivételesen elhelyezhető:

- a) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- b) egyéb közösségi szórakoztató és sport épület

14) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen kialakított építési övezetek részletes beépítési adatait, határértékeit a következő táblázat tartalmazza:

Övezet jelölése	A kialakítható telek minimális			A megengedett legnagyobb			Beépítés módja:	Kötelező zöldf.	Megjegyzések:
	területe	szélessége	mélysége	Ép. mag.	Beép. %	Szintter.			
Gksz-1	3000 m ²	25 m	40 m	6,00 m	30 %	2,0	SZ	25 %	

(Gip) egyéb ipari gazdasági terület

15) A 253/1997. (XII. 20.) korm. rend. 20. §. szerint az ipari terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetőek el. Az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási építményei elhelyezésére szolgál. A területen kivételesen elhelyezhető a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, oktatási, egészségügyi, szociális épületek.

16) Az egyéb ipari gazdasági területen kialakított építési övezetek részletes beépítési adatait, határértékeit a következő táblázat tartalmazza:

Övezet jelölése	A kialakítható telek minimális			A megengedett legnagyobb			Beépítés módja:	Kötelező zöldf.	Megjegyzések:
	területe	szélessége	mélysége	Ép. mag.	Beép. %	Szintter.			
Gip-1	3000 m ²	25 m	40 m	7,50 m	30 %	1,5	SZ	25 %	(K)

(Kt-1) temető (különleges) terület

17) A temető különleges terület a temető üzemeltetésével, fenntartásával, gondozásával összefüggő épületek és építmények elhelyezésére szolgál. A temető különleges területen elhelyezhető:

- a) ravatalozó,
- b) kápolna, kegyeleti emlékhely,
- c) szerszám és kiséptároló, illemhely, öltöző,
- d) kriptaépítmény

18) A temető különleges területen kialakított építési övezet részletes beépítési adatait, határértékeit a következő táblázat tartalmazza:

Övezet jelölése	A kialakítható telek minimális			A megengedett legnagyobb			Beépítés módja:	Kötelező zöldf.	Megjegyzések:
	területe	szélessége	mélysége	Ép. mag.	Beép. %	Szintter.			
Kt-1	3000 m ²	25 m	40 m	4,00 m	10 %	0,2	SZ	40 %	

(Kt-2) temető-kegyeleti park (különleges) terület

19) A temető-kegyeleti park különleges terület a kegyeleti park fenntartásával, gondozásával összefüggő épületek és építmények elhelyezésére szolgál. A temető-kegyeleti park különleges területen elhelyezhető:

- a) kápolna, kegyeleti emlékhely,
- b) szerszám és kiséptároló, illemhely,

20) A temető-kegyeleti park különleges területen kialakított építési övezet részletes beépítési adatait, határértékeit a következő táblázat tartalmazza:

Övezet jelölése	A kialakítható telek minimális			A megengedett legnagyobb			Beépítés módja:	Kötelező zöldf.	Megjegyzések:
	területe	szélessége	mélysége	Ép. mag.	Beép. %	Szintter.			
Kt-2	3000 m ²	25 m	40 m	4,00 m	10 %	0,2	SZ	40 %	

(Kb) bánya (különleges) terület

21) A bánya különleges terület a működő bánya fenntartásával, működtetésével összefüggő épületek és építmények elhelyezésére szolgál. A bánya különleges területen kizárólag a működtetéshez, rekreációhoz szükséges üzemi, adminisztrációs és szociális jellegű épületek és építmények helyezhetők el.

22) A bánya különleges területen kialakított építési övezet részletes beépítési adatait, határértékeit a következő táblázat tartalmazza:

Övezet jelölése	A kialakítható telek minimális			A megengedett legnagyobb			Beépítés módja:	Kötelező zöldf.	Megjegyzések:
	területe	szélessége	mélysége	Ép. mag.	Beép. %	Szintter.			
Kb	3000 m ²	25 m	40 m	7,50 m	10 %	2,0	SZ	40 %	

(Kki) kikötő (különleges) terület

23) A kikötő különleges terület kizárólag a meglévő kikötő fenntartásával, működtetésével összefüggő épületek és építmények elhelyezésére szolgál. A kikötő különleges területen kizárólag a működtetéshez szükséges üzemi, adminisztrációs és szociális jellegű épületek és építmények helyezhetők el. A kikötő területén ezen túl semminemű kiegészítő funkció nem létesíthető, különös tekintettel vendéglátó és szálláshely szolgáltató illetve szárazföldi tároló, gyártó, javító és karbantartó funkciókra. A kikötő területeken nem folytatható javítási, szerelési és egyéb ilyen jellegű tevékenység.

24) A kikötő különleges területen kialakított építési övezet részletes beépítési adatait, határértékeit a következő táblázat tartalmazza:

Övezet jelölése	A kialakítható telek minimális			A megengedett legnagyobb			Beépítés módja:	Kötelező zöldf.	Megjegyzések:
	területe	szélessége	mélysége	Ép. mag.	Beép. %	Szintter.			
Kki	3000 m ²	50 m	40 m	4,00 m	10 %	0,2	SZ	40 %	

(Kst-1) és (Kst-2) strand (különleges) terület

25) A strand különleges terület kizárólag a meglévő strand fenntartásával, működtetésével összefüggő épületek és építmények elhelyezésére szolgál. A Kst-1 és Kst-2 strand különleges területen kizárólag a működtetéshez szükséges üzemi, adminisztrációs, vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató, sport, szabadidős és szociális jellegű épületek és építmények helyezhetők el. A Kst-2 strand területén ezen túl szálláshely szolgáltató funkció is létesíthető.

26) A strand különleges területen kialakított építési övezetek részletes beépítési adatait, határértékeit a következő táblázat tartalmazza:

Övezet jelölése	A kialakítható telek minimális			A megengedett legnagyobb			Beépítés módja:	Kötelező zöldf.	Megjegyzések:
	területe	szélessége	mélysége	Ép. mag.	Beép. %	Szintter.			
Kst-1	3000 m ²	50 m	40 m	4,00 m	8 %	0,2	SZ	65 %	Községi

Kst-2	2000 m ²	30 m	30 m	4,50 m	8 %	0,2	SZ	80 %	Tábor
-------	---------------------	------	------	--------	-----	-----	----	------	-------

(Ksp-1) sport (különleges) terület

27) A sport különleges terület kizárólag a sporttevékenység fenntartásával, működtetésével összefüggő épületek és építmények, sportpályák elhelyezésére szolgál. A területen kizárólag a működtetéshez szükséges üzemi, adminisztrációs, vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató, sport, szabadidős és szociális jellegű épületek és építmények helyezhetők el.

28) A sport különleges területen kialakított építési övezetek részletes beépítési adatait, határértékeit a következő táblázat tartalmazza:

Övezet jelölése	A kialakítható telek minimális			A megengedett legnagyobb			Beépítés módja:	Kötelező zöldf.	Megjegyzések:
	területe	szélessége	mélysége	Ép. mag.	Beép. %	Szintter.			
Ksp-1	3000 m ²	50 m	40 m	4,00 m	10 %	0,2	SZ	30 %	

(Üü) üdülőházas üdülőterület

29) A 253/1997. (XII. 20.) korm. rend. 22. §. szerint az üdülőházas üdülőterület sűrű beépítésű, 6,0 m-es épületmagasságot meghaladó terület. Az üdülőházas területen olyan üdülőépületek, üdültáborok és kempingek helyezhetők el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük valamint infrastruktúráis ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak és amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak.

30) Az üdülőházas üdülőterületen kialakított építési övezetek részletes beépítési adatait, határértékeit a következő táblázat tartalmazza:

Övezet jelölése	A kialakítható telek minimális			A megengedett legnagyobb			Beépítés módja:	Kötelező zöldf.	Megjegyzések:
	területe	szélessége	mélysége	Ép. mag.	Beép. %	Szintter.			
Üü-01	2000 m ²	40 m	40 m	4,50 m	30 %	1,0	SZ	40 %	Ifj. táb.
Üü-02	3000 m ²	50 m	50 m	4,80 m	30 %	1,0	SZ	40 %	Szóny.

(Üh) hétvégi házias üdülőterület

31) A 253/1997. (XII. 20.) korm. rend. 23. §. szerint a hétvégi házias üdülőterületen legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek (és a területi főépítész által kiadott OTÉK alóli felmentésnek megfelelően kivételesen lakóépületek) helyezhetők el. A területen kivételesen az övezeti előírások maradéktalan betartása mellett ingatlanonként egy lakóegység is elhelyezhető, ebben az esetben további funkció a telken nem létesíthető.

32) A hétvégi házias üdülőterületen kialakított építési övezetek részletes beépítési adatait, határértékeit a következő táblázat tartalmazza:

Övezet jelölése	A kialakítható telek minimális			A megengedett legnagyobb			Beépítés módja:	Kötelező zöldf.	Megjegyzések:
	területe	szélessége	mélysége	Ép. mag.	Beép. %	Szintter.			

Üh-01	550 m ²	14 m	25 m	4,50 m	15 %	0,2	SZ	60 %	(K)
Üh-02	360 m ²	14 m	25 m	4,50 m	15 %	0,2	Ikr	60 %	(K)

- 33) A beépítésre szánt területek építési övezeteinek jelölését, ezen belül az építési övezet megnevezését, a beépítési módot, a megengedett beépítettség mértékét, a megengedett építménymagasságot és az övezetben előírt minimális telekterületet a szabályozási terv is tartalmazza.
- 34) A beépítésre szánt területeken a kialakítható telekterület maximális értéke a lakó és hétvégi házas üdülőterületi övezetekben a meghatározott mindenkor minimális telekterület háromszorosa, egyéb építési övezetekben korlátozás nélküli lehet.
- 35) A beépítésre szánt területek építési használatának a szabályozási tervben vagy jelen helyi építési szabályzatban nem érintett paramétereire vonatkozásában a 253/1997. (XII. 20.) korm. rend. 25. §. Szerinti táblázatban szereplő határértékeket kell alkalmazni.

6. §.

Beépítésre nem szánt területek, övezetek:

Közlekedési területek általános előírásai:

- 1) Közlekedési terület az országos közutak, a vasút és a helyi közutak területe, valamint a közterületekből elkülönített, hálózatszerűen kialakított közlekedés és a kapcsolódó létesítményeinek, - kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók), járdák és gyalogutak, ill. mindezek csomópontjainak elhelyezésére szolgáló terület.
- 2) Tervezett közlekedési területek szabályozási tervben biztosított építési területén és az utak védőtávolságán belül kizárólag olyan létesítmények helyezhetők el, amelyek a közlekedési létesítmények megvalósítását nem lehetetlenítik el, illetve nem akadályozzák.
- 3) A belterületi utak szabályozási szélességével meghatározott területsávjai mentén épületet, létesítményt elhelyezni, csak a szabályozási sáv megtartásával lehet.
- 4) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságait a Szabályozási terv ábrázolja. Forgalmi utak közül gyorsforgalmi út nem érinti külterületi szakaszon sem a tervezési területet.
- 5) A meglévő és pontosított nyomvonallal rendelkező 71.sz. másodrendű főforgalmi út külterületi szakasza mentén a tengelytől számított 100-100 m-t kell figyelembe venni. A települést érintő belterületi szakasza nincs. Országos közutak meglévő és pontosan megtervezett nyomvonallal rendelkező valamennyi mellékútja külterületi szakasza mentén a tengelytől számított 50-50 m védőtávolság biztosítandó, mint a - 7346.sz. Ábrahámhegy-Kékkúti összekötő útnál.

- 6) Ezen országos összekötő utak, mellékutak belterületi szakaszán, az utak mellett jelenleg meglévő beépítetlen területek beépítése esetén az OTÉK szerint a 30 m-es beépítési terület biztosítandó. A jelenleg már beépített nyomvonal mentén a keresztmetszeti elemek helyszükségletének méretezése mellett elegendő a - 22 m - építési terület biztosítása. Ez alól kivétel:
- 7) 7346.sz. Ábrahámhegy-Kékkúti összekötőút belterületen átvezető szakasza,
 - i. ahol változatlanul, a jelenlegi beépítés mellett kialakult szabályozási szélesség biztosítandó.
- 8) Az országos közutak egyben a helyi gyűjtő utak, szabályozási szélességük az előző pont szerint biztosítandó. A lakóutak szabályozási szélessége 12 m, ill. a kialakult beépítés szerint. A GKM. Közúti Közlekedési Főosztálya által kiadott „Közutak tervezése” megnevezésű ÚT2-1.201:2004 számú útügyi műszaki előírás alkalmazása az országos közutak kezelői számára 2004. január 01-től kötelező, míg helyi közutak továbbá közforgalom elől el nem zárt magánutak esetében ajánlott és indokolt. A hivatkozott előírás 4.7.2.1. pontja szerint olyan „d” hálózati funkciójú utaknál, amelyek legfeljebb tíz (lakó)ingatlan kiszolgálását biztosítják és az átlátható szakasz hossza a szembejövő forgalom elsőbbség szabályozásának megfelelő, a keresztmetszet kialakítható egy 3,0 m széles forgalmi sávval és kétoldali, 1,5 m széles leállásra, kitérésre alkalmas teherbíró padkával. Ez vonatkozik a kiszabályozott lakótömbök belsejében lévő, közforgalom számára megnyitott magánutakra is, nem csak az önkormányzati tulajdonban lévő lakóutakra.
- 9) Közlekedési területen az OTÉK 26. §. (3) bekezdése szerinti építmények elhelyezhetők. A közlekedési területen építésügyi hatósági engedély csak a közlekedési hatóság egyetértésével adható ki.
- 10) Az országos közutak és vasút külterületi szakasza mentén a meghatározott védőtávolságon belül építmény az érintett terület felhasználási egység, övezet előírásai és az OTÉK vonatkozó előírásai szerint helyezhetők el. A Szabályozási Terven jelölt közutak távlati építési területén belül épületek nem helyezhetők el.
- 11) Valamennyi új beépítés számára az OTÉK 42.§. szerinti szükséges parkoló-mennyiséget saját telken belül kell megvalósítani.
- 12) A nyomvonal jellegű közműveket építési, fenntartási, biztonsági okokból közterületen vagy az üzemeltető szerv területén kell elhelyezni. Amennyiben ez nem lehetséges, úgy a magánterületen történő elhelyezést az érvényben lévő jogszabályok szerint kell megoldani. A közművek területigényes létesítményeit, továbbá a rendeltetésszerű működésük miatt szükséges védősávokat a Szabályozási Tervben feltüntetett területeken kell elhelyezni. A közművek hálózati elemei számára szükséges területen belül építmény elhelyezése csak az illetékes szakhatóság eseti előírásai szerint történhet.

(KÖu) közút közlekedési és közmű területek

- 13) *A 253/1997. (XII. 20.) korm. rend. 26. §. szerint a közút közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, kerékpárutak, gépjármű várakozóhelyek (parkolók), a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei továbbá a közművek és a*

hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. A település szempontjából meghatározó közterületek szabályozási szélességét a szabályozási tervlap jelöli.

(Kök) kötőtpályás (vasúti) közlekedési és közmű területek

14) *A 253/1997. (XII. 20.) korm. rend. 26. §. szerint a közút közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, kerékpárutak, gépjármű várakozóhelyek (parkolók), a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. A település szempontjából meghatározó közterületek szabályozási szélességét a szabályozási tervlap jelöli.*

(Zk) közkert, közpark zöldterületek

15) *A 2000 évi CXII. Törvény 6. §. Szerint a meglévő zöldterületek más területfelhasználási egységbe nem minősíthetők át. Meglévőnek az a zöldterület tekintendő, mely a korábbi, vagy jelen rendezési terv szerint ennek megfelelő területfelhasználási kategóriájú, önkormányzati tulajdonú és az ingatlan nyilvántartásban is ennek megfelelően szerepel.*

16) *A 253/1997. (XII. 20.) korm. rend. 27. §. szerint a zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület (közkert, közpark). A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie. A zöldterületnek kerekesszékekkel és gyermekkocsival is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.*

17) *A zöldterületen épületek legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el. A zöldterületen elhelyezhető:*

- a) a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátsszótér stb.)*
- b) vendéglátó épület*
- c) a terület fenntartásához szükséges épület*

(Má-1) árutermelési (általános) mezőgazdasági területek

18) *A 2000 évi CXII. Törvény 45. §. (b) pontja szerint szántóföldi művelés esetén, 20 ha-nál nagyobb telken, a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 0,1 %-át, illetve az 500 m²-t nem haladhatja meg.*

19) *A 2000 évi CXII. Törvény 45. §. (c) pontja szerint gyep művelési ágú, 5 ha-nál nagyobb telken, hagyományos, almos állattartó és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 0,5 %-át, illetve a 400 m²-t nem haladhatja meg.*

20) *A 2000 évi CXII. Törvény 45. §. (d) pontja szerint szőlőműveléssel hasznosított területen 2 ha-nál nagyobb telken, a termelést és a borturizmust szolgáló és a*

lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 1 %-át, illetve az 500 m²-t nem haladhatja meg.

- 21) *A 2000 évi CXII. Törvény 45. §. (e) pontja szerint a Balaton jogi partvonalával nem érintkező, szőlőműveléssel hasznosított telkekkel rendelkező tulajdonos, -ha az egy borvidéken lévő telkeinek összterülete 5 ha-nál nagyobb- a szőlője művelésével, feldolgozásával, illetve ehhez kapcsolódó (nem szállodai célú) borturizmussal összefüggő építési szándékát megvalósíthatja csak az egyik -a nemzeti park területének természeti kezelt övezetén kívül lévő- telkén. A beépíthető terület nagysága a beszámított telkek összterületének 1 %-át, egyúttal a beépített telkek beépítettsége a 25 %-ot nem haladhatja meg. Az 5 ha-nál nagyobb összterület megállapításánál a kertgazdasági területek alövezetén lévő telkek is beszámíthatóak, de építési jogot e telkekre csak a kertgazdasági területek alövezeti előírásai szerint lehet szerezni. Az építési jog megszerzéséhez beszámított, de beépítésre nem került telkekre –a tulajdonos érdekében- telekalakítási és építési tilalmat kell az építésügyi hatóság megkeresésére bejegyezni.*
- 22) *A 2000 évi CXII. Törvény 45. §. (f) pontja szerint művelt gyümölcsültetvény esetén 3 ha-nál nagyobb telken a mezőgazdasági termelést, feldolgozást szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 0,5 %-át, illetve az 1000 m²-t nem haladhatja meg.*
- 23) *A 2000 évi CXII. Törvény 45. §. (g) pontja szerint a telkek művelési ága a beépítés feltételeként akkor fogadható el, ha az a telek területének legalább 80 %-án meghatározó.*
- 24) *A 2000 évi CXII. Törvény 45. §. (h) pontja szerint állattartó épület a tómedertől legkevesebb 1000 m, egyéb felszíni vizektől legkevesebb 200 m távolságra lehet elhelyezni.*

(Má-2) védett természeti területen lévő árutermelési (általános) mezőgazdasági területek

- 25) *A 2000 évi CXII. Törvény 23. §. (b) pontja szerint az övezetben található szántó művelési ágú területek nem építhetők be. Egyéb művelési ág esetén a beépítés feltételei megegyeznek a jelen szabályzat 6. § (6) – (11) pontjaiban leírtakkal.*

(Má-3) szőlőkataszter szerinti I. osztályú területen lévő árutermelési (általános) mezőgazdasági területek

- 26) *A 2000 évi CXII. Törvény 51. §. (b) pontja szerint építeni csak a legalább 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított telken, kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy borturizmust szolgáló épületet, illetve lakófunkciót is kielégítőépületet lehet. A terület művelésére vonatkozóan a 2000 évi CXII. Törvény 51. §. (c-f) pontjai szerinti előírásokat kell alkalmazni.*
- 27) *Az övezetben a 2000 évi CXII. Törvény 45. §. (d) pontja szerint szőlőműveléssel hasznosított területen 2 ha-nál nagyobb telken, a termelést és a borturizmust szolgáló*

és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 1 %-át, illetve az 500 m²-t nem haladhatja meg.

(Mk-1,2,3,4,5) kertgazdasági (kertes) mezőgazdasági területek

- 28) a gazdasági épülettel beépíthető minimális telekterület az **MK-1** és **MKI-1** jelű, korábban zártkertként szabályozott általános alövezeten belül 1500, az **MK-2** és **MKL-2**, **Mk-5** és **MKI-5** jelű általános alövezeten belül 2000, az **MK-3** és **MK-4** jelű egybefüggő, nagytáblás területeken 8000 m².
- 29) gazdasági épületet csak művelt telkekre, legfeljebb 3 %-os beépítettséggel lehet építeni. Műveltnek az a telek minősül, amelynek legalább 80 %-án az ingatlan-nyilvántartás és a valós állapot szerint (hegyközség által igazolt módon) egyaránt szőlő, gyümölcs illetve más intenzív kertészeti kultúra található.
- 30) felújítani, helyreállítani, átalakítani és korszerűsíteni csak a jelen rendeletben is rögzített építészeti megkötések betartásával olyan meglévő épületet lehet, mely az ingatlan-nyilvántartásban szerepel, vagy fennmaradása engedélyezhető. Az övezeti előírásokat vagy a jelen rendeletben rögzített paramétereket meghaladó meglévő épület további növelése nem lehetséges.

(Mkl-1, Mkl-2 és Mkl-5) lakóépületek létesítésére is alkalmas kertgazdasági mezőgazdasági terület

- 31) a jelen szabályzat 6. §. (28), (29), (30), (32) és (33) bekezdés előírásainak betartása mellett a 2000 évi CXII. Törvény 46. §. (g) pontja szerint legkevesebb 3000 m² nagyságú művelt telkeken, ahol a szennyvízkezelés az illetékes vízügyi és környezetvédelmi hatóság által elfogadott módon megoldott, legfeljebb 3 %-os beépítettséggel lakóépület is létesíthető.

(Mk-1) (Mkl-1) (Mk-4) és (Mk-5) (Mkl-5) szőlőkataszter szerinti I. osztályú területen lévő kertgazdasági mezőgazdasági területek

- 32) *A 2000 évi CXII. Törvény 51. §. (b) pontja szerint építeni csak a legalább 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított telken, kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást szolgáló épületet lehet.*
- 33) A terület művelésére vonatkozóan a 2000 évi CXII. Törvény 51. §. (c-f) pontjai szerinti előírásokat kell alkalmazni.

E erdőterületek

- 34) *A 2000 évi CXII. Törvény 5. §. Szerint A meglévő erdőterületek beépítésre szánt területté való átminősítése tilos. Az egyes településeken lévő erdőterület nagysága összességében nem csökkenhet.*

35) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület. A 2000 évi CXII. Törvény 47. §. (a) pontja szerint az üdülőkörzetben lévő erdőterületek művelési ága nem változtatható meg, kivéve a szőlőkataszter I. osztályú területeket, illetve a termőhelyre jellemző természetes vegetáció kialakítására alkalmas területeket, ahol az erdészeti hatóság engedélye alapján engedélyezhető az erdőről más művelési ágra való átminősítés

(E1g) meglévő gazdasági erdőterületek

36) A 2000 évi CXII. Törvény 47. §. (c) pontja szerint az övezetben 10 ha-nál nagyobb telken 0,3 %-os beépítettséggel lehet az erdő rendeltetésének megfelelő épületet építeni.

37) A 2000 évi CXII. Törvény 47. §. (e) pontja szerint a szigorúan védett erdőterületek kivételével az erdők szabad látogathatóságát –tulajdoni állapottól függetlenül– biztosítani kell.

(E1gv) védett természeti területen meglévő elsődlegesen gazdasági erdőterületek

38) A 2000 évi CXII. Törvény 47. §. (b) pontja szerint az övezeten belüli védett erdőterületeken csak a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott területeken kizárólag természetvédelmi illetve erdő- és vadgazdálkodási, illetve közjóléti célból szabad építeni. A beépíthetőség korlátaiként a 23. bekezdésben megfogalmazott határértékeket kell figyelembe venni.

(E1v) védelmi rendeltetésű meglévő erdő területek

39) A védelmi céllal létesített erdőterületeken belül építési tevékenységet folytatni tilos. A területen annak rendeltetészerű használatához szükséges mértékben utcabútorok (pad, hulladékgyűjtő stb.) kihelyezhetőek.

(E2g) erdősítésre javasolt gazdasági erdőterületek

40) A 2000 évi CXII. Törvény 48. §. (b) pontja szerint az erdő művelési ág létrejöttéig az alövezetben csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző telekhasználat folytatható.

41) Épületet építeni csak az erdő művelési ág létrejöttét követően, 10 ha-nál nagyobb telken 0,3 %-os beépítettséggel lehet az erdő rendeltetésének megfelelő funkcióval

(E2v) védelmi rendeltetéssel erdősítésre javasolt területek

42) A védelmi céllal létesítendő erdőterületeken belül építési tevékenységet folytatni tilos. A területen annak rendeltetészerű használatához szükséges mértékben utcabútorok (pad, hulladékgyűjtő stb.) kihelyezhetőek.

(V-t) tómedren belüli vízgazdálkodási területek

- 43) Az övezetben vízgazdálkodási és terület-fenntartási, fejlesztési tevékenység csak a 2000 évi CXII. Törvény és az illetékes szakhatóságok, hatóságok előírásainak megfelelően végezhető. A területen mindennemű változtatás (mederrendezés-karbantartás, növénytelepítés, irtás stb.) csak az illetékes hatóságok engedélyével eszközölhető.
- 44) Vízi állás (stég) létesítése csak a vonatkozó magasabb rendű jogszabályok előírásait betartva, a strandok és a kikötő partszakaszában húzódó vízfelület kivételével egy sorban, egymástól minimum 50 m távolság megtartásával, legfeljebb 2x2 m alaprajzi mérettel engedélyezhető.

(V-ü) üzemi vízgazdálkodási területek

- 45) Az övezet a vízellátás-csatornázás közműszolgáltatáshoz kapcsolódó üzemi épületek, létesítmények, műtárgyak elhelyezésére szolgáló terület. Az övezet területe kerítéssel lehatárolható, annak azonban környezetbe illeszkedően lehetőleg növénytakarással kell megvalósulnia.

ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE**Általános előírások****7.§.**

- (1) *A 253/1997. (XII. 20.) korm. rend. 31. §. (1) bekezdése szerint az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, a környezet-, a táj-, természet- és a műemlék-védelmi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, valamint a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.*

8.§.

Valamennyi építési övezetben, illetőleg övezetben a szükséges engedélyek birtokában elhelyezhetők:

1. a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között,
2. a köztárgyak, köztéri alkotások (szobrok, kegyeleti és emlékjelek, emléktáblák, ivókutak, szökőkutak, csobogók)
3. a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények,

4. a honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló műtárgyak,
5. utcabútorok, hulladékgyűjtő edények.

A telek beépítésének feltételei

9.§.

(1) Épület csak olyan telken helyezhető el, amelynek

1. közterületről vagy magánútról gépjárművel közvetlenül történő megközelíthetősége,
2. a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz (szükség esetén technológiai víz),
3. a keletkező szennyvíz és a csapadékvíz elvezetése vagy ártalommentes elhelyezése,
4. a használat során keletkező hulladék elszállításának vagy ártalommentes elhelyezésének, illetőleg házilagos komposztálásának a lehetősége

biztosított, valamint

5. a rendeltetésszerű használathoz szükséges gépkocsi elhelyezése a 36/2002.(III. 7.) korm. rendeletben illetve a vonatkozó önkormányzati rendeletben előírtak szerint biztosítható.
6. beépítésre szánt területeken csak olyan építési telekre adható ki új épület létesítésére, vagy meglévő épület bővítésére építési vagy fennmaradási engedély, melynek területe eléri az adott építési övezetre előírt kialakítható legkisebb telekterület 60 %-át.

Az építési telkek beépítési módjának meghatározása

10.§.

(1) Az építési telek épület elhelyezésére szolgáló területrészét (építési hely) az övezeti előírásoknál szereplő beépítési módnak és megengedett épületmagasságnak illetve a településképi és egyéb szempontoknak megfelelően rögzített építési határvonalak állapítják meg.

Az elő-, oldal- és hátsókert előírásai

11.§.

- (1) Az építési telken az építményeket az építési övezet és a szabályozási tervlap elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásai szerint kell elhelyezni.
- (2) Az elő-, oldal és hátsókert legkisebb mélységét általános esetekben a szabályozási terv és a 253/1997. (XII. 20.) korm. rend. tartalmazza. Az előkert mérete a kialakult utcaviszonyok esetében a két-két szomszédos épület homlokzatsíkja alapján meghatározható beépítési vonal szerint alakítandó ki a (K) betűjelű övezetekben.

Védőterületek

12.§.

(1) A védőterület lehet:

1. védőépítési övezet (biztonsági építési övezet, védőövezet), illetőleg
2. nyomvonal jellegű építmény esetén védősáv (biztonsági sáv).

(2) A védőterület kiterjedését, felhasználásának és beépítésének lehetőségét, módját, korlátozásait és feltételeit a vonatkozó jogszabályok – ennek hiányában az illetékes hatóságok, szakhatóságok előírásai – alapján egyedileg kell meghatározni.

(3) Építési, létesítési engedély csak abban az esetben adható ki, nem engedélyköteles új létesítmény, tevékenység csak akkor eszközölhető, ha a létesítendő új funkció előírt védősávja, védelmi övezete meglévő, működő ingatlanra, épületre illetve más egyéb létesítményre korlátozást nem okoz, illetve a korlátozással érintett ingatlan vonatkozásában azt a tulajdonos tudomásul vette és ennek ténye az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerül.

(4) A szabályozási terven jelölt védőerdők területén építési tevékenység (beleértve az útépitési munkákat is) nem végezhető.

Építmény elhelyezése közterületen

13.§.

- 1) A terület vízügyi célú közterületein épületek nem helyezhetők el, építmények közül csak a közműépítmények, vízügyi műtárgyak, építmények telepíthetők.
- 2) A terület közút jellegű (KÖu) közlekedési és közmű területein elhelyezhetőek a közlekedést szolgáló közlekedési építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, igazgatási épület, valamint a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.
- 3) A zöldterület jellegű közterületen épület illetőleg építmény a jelen szabályzat 6.§ (3) bekezdése és a 253/1997. (XII. 20.) korm. rend. (OTÉK) illetve egyéb vonatkozó előírások együttes figyelembe vételével létesülhet.

Épületek építészeti kialakítása

14.§.

- 1) A Gksz, Gip, Üü, Vt és Kb jelű övezetek kivételével az épületek csak magastetős kialakításúak lehetnek, minimum 40 és maximum 45 fokos tetőhajlásszöggel. Az épületek utcai homlokzatán erkély, loggia nem létesíthető. Az épületek szélességi mérete az utcai homlokzat esetében beépítésre szánt területeken a 8 métert, ettől hátrébb legalább 5 méterrel a 12 métert nem haladhatja meg. Az épületek látszó homlokzati felületein hagyományos anyaghasználat alkalmazható. Homlokzati felületeken téglá, kő, festett vagy nemes vakolat, fa alkalmazható. Az épületek tetőhéjazata a zsup és nádfedés kivételével csak kiselemes, pikkelyes jellegű lehet természetes, égetett agyag, barna, antracit színekkel.

- 2) A Gksz, Gip, Üü, Vt és Kb jelű övezetekben az épületek méretére, tetőidomára vonatkozó megkötés nincs, azonban a 14.§. (1) alatt rögzített paraméterektől eltérő épületek esetében az épület építészeti kialakítását építészeti tervtanács összehívásával kell véleményeztetni. A tervtanácsba a Területi Főépítész és a BFNP képviselőjét meg kell hívni. Építési engedély ezen épületekre csak egyetértő tervtanácsi állásfoglalás birtokában adható ki.
- 3) Lakó és üdülőterületeken az egy épülettömbben létesíthető beépített alapterület maximális bruttó értéke 300 m² lehet. Kertgazdasági övezetben a létesíthető maximális beépített bruttó alapterület 150 m².
- 4) Terepszint alatti épület illetve épület alatti pince a terepszint alatt csak egy szintes lehet. Az eredeti terepszinthez képest 3 méternél mélyebb beavatkozást igénylő építési munka csak talajmechanikai szakvélemény birtokában engedélyezhető.
- 5) Torony jellegű hírközlési létesítmény a település közigazgatási területén csak társított funkcióval létesíthető. (pl. kilátó, emlékmű stb.) Építési engedély ezen létesítményekre is csak egyetértő tervtanácsi állásfoglalás birtokában adható ki.
- 6) Beépítésre nem szánt területeken épületek általánosságban csak a 2000 évi CXII. Törvény gazdasági épületekre vonatkozó előírásai szerint létesíthetőek. Ahol azt az övezeti előírások lehetővé teszik, ettől eltérő épületek is létesíthetőek, ezek esetében azonban a 14. §. 2) alatt leírtakat kell alkalmazni
- 7) Az épületek vonatkozásában meghatározott maximális építménymagasságot lejtős terep esetén is legfeljebb 1,0 m-el haladhatja meg az egy önálló homlokzatfelületre az építménymagasság számítási szabályai szerint meghatározott átlagos magasság.
- 8) Az Mk-4 jelű övezetben 8000 m²-nél kisebb telken meglévő épületek felújíthatóak, korszerűsíthetőek és a 2000 évi CXII. Törvény 11. §.-ban meghatározott feltételek szerint bővíthetőek.

15.§.

- 1) A közművekhez tartozó vagy más közérdekű tárgyakat, valamint a reklámhordozókat csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok a településképhez illeszkedjenek, a telkek és az építmények rendeltetésszerű használatát és megközelítését ne akadályozzák, továbbá azok állagát ne rontsák.
 - a.) Reklám- és hirdetőtábla, elhelyezése közterületen, vagy közterületről láthatóan minden esetben építési engedélyhez kötött.
 - b.) Az épületeken, vagy kerítéseken – építési engedély szerint – legfeljebb 1.5 m² nagyságú cégtábla helyezhető el.
- 2) A telkek helyrajzi számát, illetőleg az épület házszámát a közterületről, illetőleg a magánútról jól látható módon fel kell tüntetni az erről szóló helyi önkormányzati rendelet szerint.

Járművek elhelyezése

16.§.

- 1) A település közigazgatási területén telekingatlannal rendelkezők járműveiket saját telekingatlanon belül kötelesek elhelyezni
- 2) Jármű-elhelyezési létesítmények számát, kapacitását és méretét a vonatkozó 36/2002.(III. 7.) korm. rendelet és a vonatkozó önkormányzati rendeletek rendelkezései szerint kell meghatározni és megvalósítani.
- 3) A területen szálláshely szolgáltatásként lakókocsit vagy sátrat illetőleg huzamos emberi tartózkodás céljára szolgáló járművet, gépjárművet elhelyezni nem szabad.

Kerítés**17.§.**

- (1) A beépítésre szánt területeken tömör kerítés – földfelszíni alakulat miatt szükséges támfal-kialakítás kivételével nem létesíthető
- (2) A telken belül az egyes elkülönülő használatú telekrészeket csak nem tömör kerítéssel vagy élő sövényvel szabad elválasztani.
- (3) A telkek homlokvonalán (közterülethez csatlakozó határvonalán) csak áttört vagy élősövény-kerítés létesíthető. Az áttört kerítés lábazata a csatlakozó terepszint felett legfeljebb 60 cm magas lehet és a kerítés legmagasabb pontja sem nyúlhat a csatlakozó terepszint fölé 1,80 m-nél nagyobb mértékben. Áttörtnek az a kerítésszakasz tekinthető, melynek összes felületéhez képest a tömör felületek (lábazat és az oszlopok) összesített felületének aránya legfeljebb 40 %.
- (4) A kerítések anyaghasználata a helyi építési hagyományoknak megfelelően elsősorban kő és fa esetleg fém legyen. Vakolt falazott szerkezetű lábazat és oszlop kialakítható.
- (5) Külterületen kerítés általában nem létesíthető, kivéve a kertgazdasági (Mk) és a szőlő és gyümölcsös műveléssel hasznosított árutermelési (Má) területeket, valamint a telep jellegű épület- és udvarcsoportok helyét. Itt áttört drótfonatból, maximum 2 m magasan, lábazat nélküli oszlopokon létesíthető kerítés. Tüskésdrót legfeljebb három sorban és a balesetvédelmi előírások betartásával felhelyezhető.
- (6) A kerítések létesítésének egyéb kérdéseit az OTÉK és a vonatkozó egyéb rendelkezések szabályozzák

18.§.**Az épített környezet védelme**

- 1) A település közigazgatási területén belül külterületen egyedi műemléki védeltséget élvez a Szent Iván völgyi egykori vizimalom, ma lakóház (hrsz. 0123/3). A védett épülethez rendelt műemléki környezetet a 084/3-4-5, a 0123/1-6, a 012461, a 0136, 0137, az 534 és 541 hrsz-ú ingatlanok alkotják.
- 2) A település közigazgatási területén belül belterületen egyedi műemléki védeltséget élvez a hrsz. 1434 alatti harangláb. (Kisörs) A védett épülethez rendelt műemléki környezetet az 1408, 1409, 1433, 1434, 1453/1, 1454, 1455 és 1456 hrsz-ú ingatlanok alkotják.
- 3) A település közigazgatási területén belül belterületen egyedi műemléki védeltséget élvez a Kápolnavölgy 12 alatti présház-pince. (2545 hrsz.) A védett épülethez rendelt műemléki környezetet a 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2536, 2537, 2538, 2544, 2545, 2546, 2547, 2550 és 2551 hrsz-ú ingatlanok alkotják.
- 4) A település közigazgatási területén belül külterületen egyedi műemléki védeltséget élvez a hrsz. 0105 alatti Szent Iván kápolna. A védett épülethez rendelt műemléki környezetet a 0103/9, 0103/17, 0103/18, 0106/23-26, 0109/13-14, 2248, 2249, 2297/5, 2298/1, 2298/2 és 2300 hrsz-ú ingatlanok alkotják.
- 5) Az 1)-4) pontokban ismertetett egyedileg védett telek- és épületingatlanok tekintetében az építésügyi hatósági jogkört a vonatkozó jogszabályok szerint a műemlékvédelmi hatóság (KÖH) látja el.
- 6) Az 1)-4) pontban leírt ingatlanok műemléki védelmét szolgáló intézkedéseket és védelmi területlehatárolásokat a vonatkozó jogszabályokban foglaltaknak megfelelően kell alkalmazni. A kijelölt műemléki környezetbe tartozó ingatlanokat érintő hatósági engedélyezési eljárások során a műemlékvédelmi hatóság (KÖH) szakhatósági közreműködését igénybe kell venni.
- 7) A műemléki környezetben lévő ingatlanok esetében homlokzati változással járó beavatkozás tervezésekor az utcai homlokzat tervlapján a két szomszédos épület homlokzati nézetét is fel kell tüntetni, amennyiben azok az érintett épülettől legfeljebb 20 m távolságon belül helyezkednek el. Az érintett esetekben különös gondossággal kell ügyelni az épülettömeg, homlokzati arányok, nyílászáró méretek és az anyaghasználat, színválasztás kialakult és egységes építészeti környezetbe történő illeszkedésére.

Régészeti területvédelem

- 8) A csatolt szabályozási tervek és külterületi rajzi melléklet által lehatárolt és jelen rendeletben alább felsorolt területeken szakirodalmi adatok alapján bizonyíthatóan található régészeti leletek védelme érdekében mindenfajta földmunkával járó építési tevékenység csak előzetes régészeti szakhatósági állásfoglalás birtokában, az abban leírtak szerint folytatható. Az érintett területeken bárminemű, hatósági engedélyhez kötött térszín alatti beavatkozást, földmunkavégzést előzetesen be kell jelenteni az illetékes szakhatóságnak (KÖH) és megelőzőleg el kell végezteni a földmunkával veszélyeztetett terület megelőző régészeti feltárását. (2001 évi LXIV tv)

R-8/1 jelű lelőhely esetében érintett a hrsz. 082/12, 082/13, 082/14, 083, 626/2, 627/2, 628, 653/1, 653/2, 653/3, 653/4, 653/5, 653/8, 653/15, 653/16, 653/17, 653/18, 653/19, 740/1, 740/8, 740/9, 740/10, 740/11, 742, 743, 748/4, 748/6, 748/7, 748/8, 748/9, 748/10, 748/11, 748/12, 748/13, 749, 750, 751 és 752 alatti ingatlanok lehatárolt része

R-8/2 jelű lelőhely esetében érintett a hrsz. 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707/1, 707/2, 707/3, 708, 712, 720, 721, és 722 alatti ingatlanok lehatárolt része

R-8/3 jelű lelőhely esetében érintett a hrsz. 104/1, 104/2, 105, 114, 115, 116, 117, 118, 128, 134/5, 137/1, 137/2, 138, 146, és 148 alatti ingatlanok lehatárolt része

R-8/4 jelű lelőhely esetében érintett a hrsz. 410/1 és 411 alatti ingatlanok lehatárolt része

R-8/5 jelű lelőhely esetében érintett a hrsz. 097, 11, 12/1, 12/2, 12/3, 13/3, 14, 15/1, 35, 36/1, 36/2, 37, 2762, 2763, 2764, 2765, 2766 és 2767 alatti ingatlanok lehatárolt része

R-8/6 jelű lelőhely esetében érintett a hrsz. 83/2, 84/1, 84/2, 85/1, 85/5, 85/6, 85/7, 92/2, 92/4 és 92/5 alatti ingatlanok lehatárolt része

R-8/7 jelű lelőhely esetében érintett a hrsz. 0125/82, 0127/2, 0129/44, 0129/47, 1401, 1402, 1403, 1404, 1450, 1451, 1452, 1453/1 és 1453/2 alatti ingatlanok lehatárolt része

R-8/9 jelű lelőhely esetében érintett a hrsz. 0112, 0113, 0114/6, 0114/48, 0114/56, 0114/73, 0114/74, 0114/79, 0114/80, 2103, 2104, 2108, 2109 és 2126/7 alatti ingatlanok lehatárolt része

R-8/10 jelű lelőhely esetében érintett a hrsz. 63, 64, 65, 66, 70, 75/1, 75/2, 76, 77, 79, 86, 87/1, 87/2, 88, 109, 110, 111 és 112/2 alatti ingatlanok lehatárolt része

- 9) Régészeti feltárás és leletmentés érdekében történő intézkedésekre – a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően – a KÖH jogosult. A település közigazgatási területén a jelölt régészeti területeken kívül felszínre kerülő régészeti leletek vonatkozásában a magasabb rendű jogszabályok szerint kell eljárni. A munka felelős vezetője köteles a tevékenységet haladéktalanul felfüggeszteni és szüneteltetni, a helyileg illetékes múzeum nyilatkozatának kézhezvételéig a helyszín és a lelet őrzéséről –a felelős őrzés szabályai szerint- a jegyző, vagy az illetékes múzeum illetve a KÖH intézkedéséig gondoskodni. Az emléket vagy leletet az illetékes települési önkormányzat jegyzőjének haladéktalanul be kell jelenteni, ezzel egyidejűleg értesíteni kell a veszprémi Laczkó Dezső Múzeumot és a hivatalt. (KÖH) E kötelezettség a felfedezőt, az ingatlan tulajdonosát, az építtetőt és a kivitelezőt egyaránt terheli.

- 10) A csatolt szabályozási terv és külterületi rajzi mellékletek által lehatárolt területeken a 31/1997. (IX. 23.) KTM rendelet által a Balatoni Nemzeti Park hatáskörébe utalt ingatlanokon a természeti értékek védelme érdekében mindenfajta, hatósági engedélyt igénylő tevékenység csak előzetesen az illetékes táj és természetvédelmi hatóság által kiadott szakhatósági állásfoglalás birtokában folytatható.
- 11) A szabályozási tervben lehatárolt zöldfelületek kialakításakor a tájidegen növényfajok telepítését kerülni kell.
- 12) A közterületek kialakítása során burkolt felületek csak a feltétlenül szükséges mértékben létesüljenek.
- 13) A természetes vízfolyások medrét – ahol lehetséges – természetes mederalakulattal kell megőrizni. A Balaton megőrzendő természetes partvonalától mért 100 m-es és a Burnót patak partvonalától számított 50 méteres távolságon belül beépítésre nem szánt területeken épület nem helyezhető el.
- 14) Közterületen elhelyezésre kerülő közműlétesítményeket környezetbe illően és lehetőség szerint növénytakarással ellátva kell kialakítani.
- 15) A település közigazgatási területén közművezetékek csak térszín alatti kialakítással létesíthetők, kivéve azokat a védett régészeti területeket, ahol a térszín alatti vezetés a védett értékeket veszélyeztetné.

Környezetvédelem

- 16) A település közigazgatási területén tevékenységet folytatni, változtatni, telket, területet alakítani, építési tevékenységet folytatni (új építés, átalakítás, bővítés, felújítás, korszerűsítés, helyreállítás, bontás) függetlenül attól, hogy az adott tevékenység hatósági engedélyek megszerzését igényli-e, csak e rendelet és annak 1. számú mellékletében is felsorolt magasabb rendű jogszabályok szerint lehet.
- 17) Jelen rendelet 1. számú melléklete tartalmazza témakörönként a vonatkozó magasabb rendű környezetvédelmi jogszabályok felsorolását. A melléklet mindenkor aktuális, naprakész frissítéséről a település jegyzője köteles gondoskodni. A melléklet frissítése nem minősül jóváhagyott munkarész módosításának, egyeztetési eljárás lefolytatása nélkül elvégezhető.

Talaj- és vízvédelem

- 18) A következőkben felsorolt épület-elhelyezések, illetve –kialakítások esetén a talajtani viszonyok feltárása és értékelése érdekében ki kell kérni a KDT Geológiai Szolgálat véleményét:
 - Pince + földszint + tetőtér beépítésnél több szintes épületek
 - 500 m²-t meghaladó beépített alapterületű épületek
 - 1,5 m-nél nagyobb földvastagságot érintő, tereprendezéssel járó építkezések.

- 19) A településen új kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó létesítmények és egyéb közösségi szórakoztató létesítmények megvalósítása esetén, az ezekhez esetlegesen tartozó 20 személygépkocsi befogadóképességénél nagyobb gépkocsi parkolók felületéről az összegyűjtött csapadékvizet csak olajfogón átvezetve lehet a csapadéksatornába bekötni, a parkolóban összefolyó csapadékvíz zöldfelületre nem vezethető. (2000. évi CXII. Tv. 40. § (e) pont.)

Zaj- és rezgésvédelem

- 20) A szabályozási terv által érintett belterületi rész zajvédelmi szempontból teljesítendő határértékeket a mindenkor hatályos *(jelenleg a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendeletének 1. sz. melléklete)* szerint kell megállapítani. Betartásáról a vonatkozó környezetvédelmi jogszabályokban foglaltak szerint kell gondoskodni.
- 21) A közlekedési zajhatások elleni védekezés érdekében a szabályozási tervben meghatározott előkertméreteket be kell tartani és az előkertek növénytelepítéséről gondoskodni kell. Az új kialakítású lakóterületeken a beépítési feltételeket (épület elhelyezés, műszaki kialakítás) úgy kell meghatározni, hogy a közlekedésből határértéket meghaladó zajterhelés ne alakulhasson ki. Új út nyomvonalának meghatározását a zajterhelési határértékek betartásával kell végezni. Meglévő út funkcióváltásának, új út létesítésének feltétele a zajvédelmi követelmények teljesülése.
- 22) Az ingatlanokon esetenként jelentkező megengedett határértéket meghaladó zajkeltést a saját telekingatlanon kell csillapítani úgy, hogy a telekhatáron mért zajterhelés a megengedett mértéket ne lépje túl.
- 23) Zajt keltő és zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, eltérő funkciójú területeket kijelölni, hogy a vonatkozó zajterhelési határértékek betarthatósága biztosított legyen. A többször módosított 12/1983. (V.12.) MT rendelet értelmében a zajvédelmi követelményeket a rendezési tervben érvényesíteni kell.

Hulladékgazdálkodás, köztisztaság

- 24) A szabályozási terv által érintett területen sem ideiglenes, sem végleges hulladékgyűjtő, vagy tároló (lerakó) telep nem létesíthető.
- 25) Az érintett terület közterület-használatát és köztisztasági rendelkezéseit külön helyi jogszabály tartalmazza. A területen szervezett hulladékgyűjtés van, amit a jelenleg érvényben lévő jogszabályok értelmében kötelező igénybe venni. A hulladékkezelésnél figyelembe kell venni az érvényes jogszabályok *(jelenleg a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. Törvény illetve a települési hulladékokkal kapcsolatos tevékenységekről szóló 213/2001. (XI.14.) Korm. Rendelet, valamint a veszélyes hulladékokról szóló 98/2001. (VI.15.) Korm. számú rendelet)* előírásait.

Levegőtisztaság-védelem

- 26) A szabályozási terv által érintett terület használata során a levegőtisztaság-védelmi előírások betartandók.
- 27) A területen a vonatkozó, *jelenleg a légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 14/2001. (V.09.) KöM-EüM-FVM együttes rendeletben* szereplő előírásokat be kell tartani.

19.§.

Tűzvédelem

- 1) A településen utak, térburkolatok, vízvezeték hálózat, tüzi víz vételi hely és bármely más létesítmény kialakítása, átalakítása, bontása, rendeltetés változtatása során a többször módosított 35/1996. (XII.29.) BM. Rendelet előírásait kötelezően be kell tartani.

20.§.

Hatálybalépés

- 2) Jelen rendelet 2005. december 15. napján lép hatályba. Valamennyi, a hatályba lépést követően indított ügyben alkalmazni kell. A kihirdetéskor folyamatban lévő ügyekben akkor alkalmazható, ha az ügyfél számára az elbírálás során az kedvezőbb helyzetet teremt.
- 3) A hatályba lépéssel egyidejűleg érvényét veszti minden, Ábrahámhegy közigazgatási területén korábban élő helyi építésügyi szabályozás.

Gáspár József
polgármester

Soltész Attila
körjegyző

A rendelet kihirdetve: 2005.12.15.

Soltész Attila
körjegyző