

## RENDELET TERVEZET

### Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének ..../2018. (.....) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról

Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk. (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében és 13.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a 62.§ (6) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 28.§ (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek és Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete 4/2017. (II.24.) önkormányzati rendelete szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### I. FEJEZET

#### ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

##### 1. A rendelet hatálya

**1.§ (1)** A rendelet hatálya kiterjed Vonyarcvashegy Nagyközség közigazgatási területére.

(2) A HÉSZ szabályozási tervi mellékletei a következők:

- a) 1. melléklet: SZA-1 jelű Szabályozási terv a közigazgatási terület külterületére
- b) 2. melléklet: SZA-2 jelű Szabályozási terv a belterületre.
- c) egyéb függelék

##### 2. Szabályozási elemek és alkalmazásuk

**2.§ (1)** A szabályozási terven alkalmazott kötelező szabályozási elemek az alábbiak:

- a) meglévő és tervezett belterületi határ
- b) tervezett szabályozási vonal
- c) tervezett szabályozási szélesség,
- d) övezet határa
- e) beültetési kötelezettség határa
- f) megtartandó fasor
- g) kötelező fásítás
- h) az övezet jellemzően zöldfelületként fenntartandó be nem építhető területe
- i) beépítetlenül megőrzendő parti területsáv

- j) megőrzendő természetes partvonal
- k) tájba illesztés szempontjából meghatározó terület
- l) beépítetlenül megőrzendő parti területsáv
- m) megőrzendő természetes partvonal
- n) örökségvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület

(2) A kötelező szabályozási elemek csak jelen rendelet módosításával változtathatók meg.

(3) A szabályozási terven alkalmazott irányadó szabályozási elemek az alábbiak:

- a) irányadó telekhatár
- c) magánút
- d) csillapított forgalmú út
- e) megszüntető jel
- f) földhivatali térképen nem szereplő meglévő épület
- g) pihenő-, kilátóhely kialakításának javasolt helye
- h) kút, forrás
- i) a hajózási, sport és idegenforgalmi célú kikötők létesítésére felhasználható partszakasz
- j) strandolásra alkalmas partszakasz
- k) meglévő, megtartható épület

(4) Az irányadó szabályozási elemek a szabályozási terv módosítása nélkül változtathatók.

### **3. Közterület alakításra vonatkozó előírások**

**3. § (1)** A közterületek határait a szabályozási tervek meglévő és tervezett szabályozási vonalai határolják le.

(2) Amennyiben az adott közterületre vonatkozóan nincs érvényben lévő közterület-alakítási terv, a közterület alakítására vonatkozó rendelkezéseket, a szabályozási tervek által, a közterületre megfogalmazott övezethez tartozó előírások tartalmazzák.

(3) Amennyiben az adott közterületre vonatkozóan van érvényben lévő közterület-alakítási terv, a közterület alakításánál a szabályozási tervek által, a közterületre megfogalmazott övezethez tartozó előírásokat és a közterület-alakítási tervben megfogalmazottakat együttesen kell alkalmazni.

(4) A közterületek használatával kapcsolatos szabályokat önálló önkormányzati rendelet tartalmazza.

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

**4. § (1)** A lakó és vegyes építési övezetekben tetőtér beépítés esetén csak egyszintes tetőtér alakítható ki.

(2) Pince, terepszint alatti építmény létesítése, felújítása, bővítése, átalakítása csak saját telken belül történhet, új, önállóan kialakított térszín alatti építmény a közterületet és szomszédos telkeken legfeljebb 3,0 m-re közelítheti meg. A terepszint alatti építmény nagysága nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb beépítettség mértékét.

## **5. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások**

**5.§ (1)** A település területén az Nemzeti Ökológiai Hálózat - Magterülethez és Pufferterülethez tartozó területek, az országosan védett nemzeti park védett területei, természeti és természetközeli területek, tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő övezet területe, és a Natura 2000 területek (továbbiakban: védett terület) lehatárolását a Szabályozási terv tájékoztató elemként tartalmazza, megóvásukat biztosítani kell, területükön a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

(2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességeket, a jellemző természetes rendszerek megóvását:

a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők,

b) a település külterületén a vízfolyások, utak mentén a szabályozási terven jelölt fasorok, erdősávok megtartandók, illetve telepítendőek, a vízfolyások mentén lévő galérianövényzet megőrzendő.

c) településhez tartozó természeti és természetközeli területek – Kígyós-patak és parti sávja, vízparti nádasok, vízparti ligeterdők, – védelmét és területeken lévő élőhelyek védelmét biztosítani kell

(3) Tájképvédelmi területen új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedés az építési engedélyezés során látványtervvel igazolandó.

(4) A szabályozási terven, kötelező fásítás jellel jelölt területeken kívül további fasorok az adott övezet használatának korlátozása nélkül, telepíthetők.

(5) A tómedren kívüli, szabályozási terven jelölt nádas területeken a természetes vízparti növényzet megtartandó, e területeken építeni nem lehet.

(6) A tómedren kívüli, Natura 2000 és magterülettel érintett területeken, a természetes növényzet megőrzéséről gondoskodni kell. E területeken épület, építmény, feltöltés, térburkolat, létesítése az övezeti előírásokon túl, a vonatkozó magasabb rendű, jogszabályok előírásai szerint lehet.

## **6. A környezet védelmének általános előírásai**

**6.§ (1)** Általános követelmények:

a) A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása, rendeltetésmód változtatás(-ok), valamint a telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenység csak a környezetvédelmi kölcsönhatások ellenőrzése, a környezetvédelmi előírások, és határértékek betartása alapján történhet, a szakhatóságok előírása szerint.

b) Az újonnan kijelölt építési övezetek területei beépítésének előfeltétele az építési övezetenként megfogalmazott közművesítés, különös tekintettel a szennyvízcsatorna- és csapadékvíz-elvezető hálózat kiépítésére.

c) A csapadékvíz elvezetéséről vagy a szennyezetlen vizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használojának gondoskodnia kell. A vízfolyásba csak az eljáró vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvizet bevezetni.

d) A „nagyvízi medrek, a parti sávok, vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével” kapcsolatos eljárásokról szóló vízügyi követelményeket be kell tartani, valamint az előírásoknak megfelelő védősáv fennmaradását biztosítani kell.

e) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint a környezeti levegő bűzzel való terhelése.

## (2) Speciális eljárási szabályok:

a) A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárások során állapítja meg a környezetvédelmi és természetvédelmi hatóság az elérhető legjobb technikán alapuló intézkedéseket.

b) Erdőterületeket érintő beruházások során az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

c) Beruházások megvalósítása során a termőföldről és a termőföld védelméről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

d) A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények épületek, építmények védelméről szóló jogszabályoknak megfelelően kell a vízügyi hatóság előírásai szerint az engedélyezéseket lefolytatni.

## **7. Közművekre vonatkozó általános előírások**

**7.§(1)** A közműveket közterületen, vagy szolgálmi jog bejegyzéssel telken (telkeken) keresztül lehet vezetni, elhelyezni.

(2) A beépített, a beépítésre szánt területeket kiszolgáló burkolt út csak a csapadékvíz elvezetés megoldásával együtt építhető.

(3) 20 gépkocsi befogadásánál több férőhelyes parkolót létesíteni csak kiemelt szegéllyel és vízzáró burkolattal, hordalék- és olajfogó műtárggyal szabad. Az előtisztított csapadékvizek területen, telken tartása, öntözésre történő felhasználása javasolt.

(4) A belterületen, a teljes közművesítettség, külterületen, beépítésre nem szánt területen részleges közművesítettség az építés feltétele.

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

**8.§** (1) Az övezetenként és építési övezetenként kialakítható telek minimális méreteit a HÉSZ övezetenként és építési övezetenként tartalmazza. Az övezeti és építési övezeti előírásokban megfogalmazottnál, kisebb, kialakult telek beépíthető, amennyiben azt a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének

elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló törvény (BTSZ) előírásai is megengedik, az egyéb vonatkozó rendelkezések betartása mellett.

(2) Az övezetben és építési övezetben a kialakítható telek minimális szélességére vonatkozó előírás átlagszélességet jelent.

(3) Egyes övezetekben és építési övezetekben az előírt minimális telekméret legalább 75%-át elérő telek kialakítható abban az esetben, amennyiben a telket új szabályozási vonal érinti.

(4) Telek két részre való osztása abban az esetben is megvalósítható, ha keletkező telkek az övezetben és építési övezetben előírt telekméret nagyságának 80%-át elérik, és minden keletkező telek közterületről megközelíthető.

(5) Nyeles telek esetében a minimális telekméretnek a nyél területén kívüli telekterületnek kell megfelelni.

**9.§** (1) Az övezetben és építési övezetben kialakítható legkisebb telek előírásai az építési telek méretére vonatkozik, az övezetben létesülő magánútra, közműelhelyezési telekre nem vonatkozik.

(2) Legfeljebb két telket feltáró magánút minimális szélessége 5,0 m, ennél több telket feltáró magánút minimális szélessége 6,0 m lehet.

**10.§** (1) Amennyiben a kialakult telekméret közterület szélesítése, kialakítása miatt az övezetre és építési övezetre előírt érték alá csökken, a telekalakítás megvalósítható. A fennmaradó telek nem lehet kisebb, mint az övezetre előírt minimális telek méretének 70%-a.

(2) Ahol a szabályozási terv közút szélesítését, új közút kialakítást írja elő, az önkormányzati tulajdonba kerülésig a kialakított út, magánút kizárólag közforgalom számára megnyitott magánútként létesíthető.

## **9. Építés általános szabályai**

**11.§** (1) Ha a telken meglévő épület egy része építési helyen kívülre esik, az építési helyen kívüli épületrész annak tömegnövekedése nélkül felújítható, de újra nem építhető.

(2) Amennyiben egy telekre, építési telekre vonatkozóan az adott övezet, építési övezet előírása az építés általános szabályaiban rögzített előírástól eltérő előírást állapít meg, az övezetben, építési övezetben rögzített előírást kell betartani.

(3) Az egyes övezetek és építési övezetek telkeinek beépítési módjait a szabályozási tervlap rögzíti:

- a) O – oldalhatáron álló beépítési mód.
- b) SZ – szabadon álló beépítési mód
- c) A – adottságtól függő beépítési mód.

(4) Amennyiben a kialakult beépítési mód az övezetre és építési övezetre előírtól eltérő, az épület megtartható, felújítható, tetőtere legfeljebb 1,0 m magasságú térdfallal a szomszéd beépítésének korlátozása nélkül megvalósítható, egyéb bővítése csak az építési helyen belül történhet.

(5) Adottságtól függő beépítési mód esetén, az adott telek beépítési módját a szomszédos telkek beépítési adottságai alapján kell meghatározni. Lehetőség szerint a beépítési mód szabadon álló kell legyen. Vegyes beépítési adottságok esetén a telken az épületet a szomszédos beépítések és meglévő nyílásokból adódó telepítési távolságok megtartásával kell elhelyezni.

(6) A már kialakult ikres beépítési mód megtartható, fejleszthető.

(7) Építési övezetben, övezetben az elő-, oldal-, és hátsókert mérete – amennyiben a szabályozási terv, ill. az építési övezet, övezet előírásai másként nem rendelkeznek – a beépítési mód figyelembe vételével a következő:

a) az előkert mérete:

az építési tevékenységgel érintett építési telek helye szerinti utcaszakaszon (azaz legfeljebb 5-5 azonos oldali szomszédos épületet tekintve) a meglévő, kialakult átlagos méret, vagy legalább 5,0 méter, de legfeljebb 8,0 méterre lehet a beépítés vonalát az építési helyen belül hátrahúzni. Saroktelek esetében ennek egyik irányból kell teljesülnie.

b) az oldalkert szélessége:

ba) szabadon álló beépítési mód esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság fele.

bb) oldalhatáron álló beépítési mód esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság értéke.

bc) adottságtól függő, és ikres beépítési mód esetén az illeszkedés szabályainak betartásával, a telepítési távolságokat kell biztosítani.

c) a hátsókert mélysége:

ca) a 20,0 méter átlagos telekmélységet el nem érő mélységű telek esetén legalább 3,0 méter,

ca) a 20,0 m és 50,0 méter közötti mélységű telkek esetén legalább 6,0 méter,

cb) az 50,0 métert meghaladó telekmélység esetén legalább 12,0 méter,

(8) Beépítésre nem szánt övezetbe tartozó telken minden telekhatár mentén 5,0 m területsáv beépítetlenül megtartandó. Épület, építmény e beépítetlen területeken belül helyezhető el.

(9) Egy telken elhelyezendő főépítmények közötti távolságnak az övezetben és építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékének kell megfelelnie.

(10) A szabályozási terven jelölt, a telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó részét növényzettel fedetten kell kialakítani, ahol építmény nem helyezhető el, azonban a telek gépjárművel való megközelítéséhez szükséges út kialakítható.

(11) A szabályozási terven ábrázolt magterület, pufferterület, kiváló termőhelyi adottságú erdőterület, felszíni vízminőség védelmi és vízerózióknak kitett területeken a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló törvény vonatkozó előírásait is alkalmazni kell.

(12) A földmunkával járó beruházások esetében érvényre kell juttatni a kulturális örökség védelméről szóló törvény rendelkezéseit.

(13) Terepalakításra vonatkozó szabályok az alábbiak:

a) Az egyes övezetekben, építési övezetekben a természetes terepadottságokat építési helyen kívül kizárólag előkertben, a telek gyalogosan és gépjárművel történő megközelítése érdekében lehet megváltoztatni.

b) Az a) pont kivételével a szomszédos telekhatártól számított 1;0 méteren belül a természetes terepadottságokat megváltoztatni nem lehet.

c) 1,5 m-nél magasabb támfal nem építhető.

(14) Amennyiben a telek átlagos lejtése a 10%-ot meghaladja, az előkertben legfeljebb 20m<sup>2</sup> bruttó alapterületű támfalgarázs elhelyezhető. Támfalgarázs legalább két homlokzatát föld takarja.

(15) A szabályozási terven jelzett örökségvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen elhelyezkedő kertvárosias lakóterületeken az építmények maximális homlokzatmagassága legfeljebb 6,0 méter lehet.

(16) Valamennyi építési övezetben és övezetben az építmények elhelyezése során figyelemmel kell lenni a tűz-és telepítési távolságok betartására.

## **10. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei**

**12.§** Vonyarcvashegy a III. katasztrófavédelmi osztályba sorolt. Az elégséges védelmi szint követelményeit külön jogszabály szerint kell biztosítani.

## **11. Állattartó épület, építmény és trágyatároló elhelyezésének szabályai**

**13.§** (1) Településközpont vegyes területen a fő rendeltetést tartalmazó épülettől (saját telken állótól és szomszédostól is) legalább 18,0 métert kell tartani.

(2) Kertvárosias lakóterületen a lakóépülettől (saját telken állótól és szomszédostól is) legalább 12,0 métert kell tartani.

(3) Üdülőterületen állattartó épületet az üdülőépülettől (saját telken állótól és szomszédostól is) legalább 25 méter távolságot megtartva lehet elhelyezni.

(4) Különleges és zöldterületen kizárólag az oktatáshoz, neveléshez, sportoláshoz kapcsolódó állattartó épületek, építmények helyezhetők el.

(5) Lakó-, és vegyes területeken csak a saját célra tartott állatok számára helyezhető el állattartó épület, építmény, beleértve a karámokat is.

## **12. Járművek elhelyezésének szabályai**

**14. §** (1) Az OTÉK jármű elhelyezési szabályaitól eltérni településközpont vegyes és különleges beépítésre szánt területek esetében van lehetőség, az igény 60%-ának mértékéig, úgy, hogy a telken belül nem biztosított igényt 500 méteren belül közterületen vagy magánterületen kell biztosítani. Amennyiben magánterületen kerül

biztosításra, azt az elhelyezést biztosító telek ingatlan-nyilvántartásába felkell vezetni.

## II. FEJEZET

### RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK III/A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

#### 13. Beépítésre szánt területek előírásai

**15.§** A település területének beépítésre szánt területei a következők:

- a) kertvárosias lakóterület
- b) településközpont vegyes terület
- c) üdülőházas üdülőterület
- d) különleges terület.

#### 14. Kertvárosias lakóterület (Lke)

**16. § (1)** Kertvárosias lakóterületen, amennyiben az építési övezeti előírások másként nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el. Tájba illesztés szempontjából meghatározó területen telkenként legfeljebb egy rendeltetési egységet, szállás jellegű épület esetén legfeljebb 4 rendeltetési egységet tartalmazó épület létesíthető.

(2) Kertvárosias lakóterületen az övezetre előírt minimális telekméretet meghaladó telkek esetében legfeljebb két főépítmény létesíthető, egyéb esetekben egy.

(3) Kertvárosias lakóterületen csak olyan kereskedelmi szolgáltató rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el, melynek épületen kívüli raktározási helyigénye a telek beépített területének 50%-ának mértékét nem haladja meg.

(4) A zöldfelület legkisebb mértéke, amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek, 50%.

#### 17.§ (1) Lke-1 építési övezet előírásai

a) 1. A beépítettség mértéke  $700 \text{ m}^2$ -t meg nem haladó telekméret esetén legfeljebb 30%.

2.  $700 \text{ m}^2$ -nél nagyobb telkeknél a legnagyobb beépíthetőséget az alábbi képlet szerint kell számolni:

maximális beépíthetőség  $700 \text{ m}^2$  teleknagyságig 30%, és az afölötti telekrészen további 20%

3. A legnagyobb beépített bruttó alapterület legfeljebb  $450 \text{ m}^2$  lehet.

b) minimálisan kialakítható telekméret  $700 \text{ m}^2$ , minimális átlagos telekszélesség 15,0 m, de az utcafronti telekszélesség legalább 9,0 m.

c) A megengedett épületmagasság legfeljebb 5,5 m.

## (2) Lke-2 építési övezet előírásai

- a) 1. A beépítettség mértéke  $900 \text{ m}^2$ -t meg nem haladó telekméret esetén legfeljebb 20%.  
2.  $900 \text{ m}^2$ -nél nagyobb telkeknél a legnagyobb beépíthetőséget az alábbi képlet szerint kell számolni:  
maximális beépíthetőség  $900 \text{ m}^2$  teleknagyságig 20%, és az afölötti telekrészen további 10%  
3. A legnagyobb beépített bruttó alapterület legfeljebb  $400 \text{ m}^2$  lehet.
- b) minimálisan kialakítható telekméret  $900 \text{ m}^2$ , minimális átlagos telekszélesség 15,0 m, de az utcafronti telekszélesség legalább 9,0 m.
- c) A megengedett épületmagasság legfeljebb 5,5m.
- d) A Bf 180 m-es rétegvonallal érintett és felette levő területeken az épületek homlokzatmagassága nem haladhatja meg a 6 métert

## (3) Lke-3 építési övezet előírásai

- a) 1. A beépítettség mértéke  $700 \text{ m}^2$ -t meg nem haladó telekméret esetén legfeljebb 30%.  
2.  $700 \text{ m}^2$ -nél nagyobb telkeknél a legnagyobb beépíthetőséget az alábbi képlet szerint kell számolni:  
maximális beépíthetőség  $700 \text{ m}^2$  teleknagyságig 30%, és az afölötti telekrészen további 20%
- b) minimálisan kialakítható telekméret  $700 \text{ m}^2$ , minimális átlagos telekszélesség 15,0 m, de az utcafronti telekszélesség legalább 9,0 m.
- c) egy telken elhelyezhető lakások száma legfeljebb 6 db, a Fő utca mentén 8 db, egy telken elhelyezhető épületek száma legfeljebb 2 db.
- d) A megengedett épületmagasság legfeljebb 7,0 m.
- e) megengedett legkisebb zöldfelület mértéke 40%.

## (4) Lke-4 építési övezet előírásai

- a) 1. A beépítettség mértéke  $700 \text{ m}^2$ -t meg nem haladó telekméret esetén legfeljebb 30%.  
2.  $700 \text{ m}^2$ -nél nagyobb telkeknél a legnagyobb beépíthetőséget az alábbi képlet szerint kell számolni:  
maximális beépíthetőség  $700 \text{ m}^2$  teleknagyságig 30%, és az afölötti telekrészen további 20%  
3. A legnagyobb beépített terület legfeljebb  $450 \text{ m}^2$ .
- b) minimálisan kialakítható telekméret  $700 \text{ m}^2$ , minimális átlagos telekszélesség 15,0 m, de az utcafronti telekszélesség legalább 9,0 m.
- c) A megengedett épületmagasság legfeljebb 5,0 m.

d) a vasúti védőtávolságon belüli telkek esetén, a vasút felőli oldalon min. 10,0 m előkert tartandó. Saroktelkek esetén elegendő csak a vasút felől megtartani a 10,0 méteres előkertet.

(5) Lke-5 építési övezet előírásai

- a) A beépítettség mértéke legfeljebb 25%.
- b) minimálisan kialakítható telekméret 400 m<sup>2</sup>, minimális átlagos telekszélesség 12,0 m, de az utcafronti telekszélesség legalább 9,0 m
- c) A megengedett épületmagasság legfeljebb 5,0 m
- d) egy telken elhelyezhető lakások száma legfeljebb 1 db
- e) megengedett legkisebb zöldfelület mértéke 50%.
- f) Melléképítmény nem építhető,
- g) gépkocsi elhelyezését telken belül szükséges megoldani.
- h) építési övezeten belül lakófunkció csak a b) pontban meghatározott feltételek teljesülése mellett létesíthető.

**15. Településközpont vegyes terület (Vt)**

**18. § (1)** A településközpont területen csak olyan rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el, melynek épületen kívüli raktározási igénye a telek beépített területének 50%-ának mértékét nem haladja meg.

**19. § (1)** Vt-1 építési övezet előírásai

- a) A beépítettség mértéke legfeljebb 40%. Terepszint alatti építmény nagysága legfeljebb 30 %-al haladhatja meg a legnagyobb beépítettség mértékét. Terepszint alatti építmény az építési helyen belül, valamint az előkertben helyezhető el, előkertben a telekhatártól mért 1,0 méteres sáv beépítetlenül hagyásával.
- b) minimálisan kialakítható telekméret 2000 m<sup>2</sup>, minimális átlagos telekszélesség 16,0 m, de az utcafronti telekszélesség legalább 9,5 m
- c) A megengedett épületmagasság legfeljebb 8,3 m, a lejtő felőli oldalon a maximális homlokzatmagasság 7,0 m lehet
- d) megengedett legkisebb zöldfelület mértéke 35%.

(2) Vt-2 építési övezet előírásai

- a) Az övezetben elhelyezhető: kereskedelmi, szolgáltató épület.
- b) minimálisan kialakítható telekméret szabályozási terv szerint
- c) A beépítettség mértéke legfeljebb 80%.
- d) a telek a szabályozási terv szerint alakítandó ki.
- e) A megengedett épületmagasság legfeljebb 6,0 m
- f) megengedett legkisebb zöldfelület mértéke 10%.

### (3)Vt-3 építési övezet előírásai

- a) A beépítettség mértéke legfeljebb 50%, lakófunkció esetén legfeljebb 30%. Terepszint alatti építmény nagysága legfeljebb 30 %-al haladhatja meg a legnagyobb beépítettség mértékét.
- b) minimálisan kialakítható telekméret 900 m<sup>2</sup>, minimális átlagos telekszélesség 15,0 m, de az utcafronti telekszélesség legalább 9,0 m
- c) A megengedett épületmagasság legfeljebb 8,0 m
- d) megengedett legkisebb zöldfelület mértéke 30%.
- e) ahol a jelenlegi zöldfelületi fedettség meghaladja a 70%-ot, ott a meglévő hasznosítástól eltérő használat esetén sem csökkenhet a zöldfelületi fedettség mértéke 60% alá

### (4)Vt-4 építési övezet előírásai

- a) A beépítettség mértéke legfeljebb 50%
- b) minimálisan kialakítható telekméret 2000 m<sup>2</sup>, minimális átlagos telekszélesség 15,0 m, de az utcafronti telekszélesség legalább 9,0 m
- c) A megengedett épületmagasság legfeljebb 6,5 m
- d) megengedett legkisebb zöldfelület mértéke 25%.
- e) ahol a jelenlegi zöldfelületi fedettség meghaladja a 70%-ot, ott a meglévő hasznosítástól eltérő használat esetén sem csökkenhet a zöldfelületi fedettség mértéke 60% alá

### (5)Vt-5 építési övezet előírásai

- a) Az építési övezetben nem helyezhető el lakóépület, lakás, önálló iroda.
- b) A beépítettség mértéke legfeljebb 50%
- c) minimálisan kialakítható telekméret 1000 m<sup>2</sup>
- d) A megengedett épületmagasság legfeljebb 6,5 m
- e) megengedett legkisebb zöldfelület mértéke 20%

### (6)Vt-6 építési övezet előírásai

- a) Az építési övezetben nem helyezhető el lakóépület, lakást tartalmazó épület.
- b) A beépítettség mértéke legfeljebb 30%
- c) minimálisan kialakítható telekméret 1500 m<sup>2</sup>
- d) A megengedett épületmagasság legfeljebb 8,0 m
- e) megengedett legkisebb zöldfelület mértéke 40%

## **16. Üdülőházas üdülőterület (Üü)**

**20. §. (1)** Az építési övezetben olyan üdülőépületek, apartmanházak, üdültáborok és kempingek helyezhetők el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és

felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságok alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek a túlnyomóan változó üdülőkör hosszabb tartózkodására szolgálnak (OTÉK 22. §). Az építési övezetben az üdülővendégek ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmények is elhelyezhetők.

(2) Üdülőházak üdülőterületen a beépítettség mértéke legfeljebb 30%.

(3) A megengedett legkisebb zöldfelület mértéke 40%.

(4) A minimális átlagos telekszélesség 20,0 m, de az utcafronti telekszélesség legalább 10,0 m

(5) A minimálisan kialakítható telekméret 900 m<sup>2</sup>.

(6) A megengedett épületmagasság az Üü-1 építési övezetben legfeljebb 9,5 m, az Üü-2 építési övezetben legfeljebb 8,0 m.

## **17. Különleges területek**

**21.§** (1) A különleges építési övezetbe a település azon területei tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) más építési övezetben nem helyezhetők el.

(2) Az építési övezetek elsődleges rendeltetésének megfelelő, valamint az ahhoz kapcsolódó rendeltetésű építmények helyezhetők el.

(3) Az építési övezetekben az épületek szabadonállóan helyezhetők el.

## **18. Különleges temetőterület övezeti előírásai (Kte)**

**22. §** (1) A Kte építési övezet építési előírásai

a) A területen a humán temetkezés céljait szolgáló és az azt kiegészítő, kiszolgáló funkciójú épületek, kápolna, templom, valamint a kiszolgáláshoz szükséges parkoló felületek létesíthetők.

b) A temető telekhatárai mentén védőfásítás létesítendő.

c) A temető építési övezetének beépítési paraméterei:

ca) megengedett legnagyobb beépítettség: 30%

cb) legkisebb kialakítandó zöldfelület: 40%

cc) megengedett legnagyobb épületmagasság temetőkápolna létesítése esetén: 10,0 m.

cd) megengedett legnagyobb épületmagasság egyéb kiszolgáló épület létesítése esetén: 5,5 m

## **19. Különleges kemping terület (Kke)**

**23. §** (1) A Kke építési övezet építési előírásai

a) A beépítettség mértéke legfeljebb 10%.

- b) minimálisan kialakítható telekméret 5000 m<sup>2</sup>
- c) A megengedett épületmagasság legfeljebb 5,0 m
- d) A megengedett legkisebb zöldfelület mértéke 70%.
- e) a parti sáv mentén 30 m-en belül építmény nem helyezhető el.
- f) Az építési övezetben a kempinget kiszolgáló építmények: öltözők, vizes blokkok, vendéglátó, szolgáltató, sport létesítmények helyezhetők el.

## **20. Különleges kikötőterület (Kki)**

### **24. § (1) A Kki építési övezet építési előírásai**

- a) A beépítettség mértéke legfeljebb 10%.
- b) minimálisan kialakítható telekméret 5.000 m<sup>2</sup>
- c) A megengedett épületmagasság legfeljebb 7,5 m
- d) A megengedett legkisebb zöldfelület mértéke 40%.
- e) maximális vízfelület 50%
- f) a parti sáv mentén 30 m-en belül épület nem helyezhető el.
- g) Az építési övezetben vitorlás és csónak kikötő, és az ahhoz tartozó kiszolgáló épületek (iroda, műhelyek, raktárak, öltözők, vendéglátó épület, gondnoki szoba, vendégszobák, stb.) helyezhetők el.

## **21. Különleges szabadidőközpont terület (Kszk)**

### **25. § (1) A Kszk építési övezet építési előírásai**

- a) A beépítettség mértéke legfeljebb 30%.
- b) minimálisan kialakítható telekméret 2000 m<sup>2</sup>
- c) A megengedett épületmagasság legfeljebb 7,5 m
- d) A megengedett legkisebb zöldfelület mértéke 50%.
- e) a minimális előkert, és hátsókert mérete 10,0m, az oldalkert minimális mérete 5,0m.
- f) Az építési övezetben közösségi szórakoztató, kulturális, vendéglátó épületek, sport és játék céljára szolgáló építmények. helyezhetők el.
- g) A telekhatárok mentén fasor létesítendő, telkenként telepítendő min. 250m<sup>2</sup>/fa.

## **22. Különleges strand terület (Kst)**

**26. § (1) A különleges strand terület építési övezetben a strandot kiszolgáló építmények: öltözők, vendéglátó, szolgáltató, sport épületek, építmények helyezhetők el.**

- (2) Különleges strand területen a beépítettség mértéke legfeljebb 10%.
- (3) A minimálisan kialakítható telekméret: 10.000m<sup>2</sup>.
- (4) A megengedett épületmagasság legfeljebb 5,0 m
- (5) A parti sáv mentén 30 m-en belül építmény nem helyezhető el.
- (6) A megengedett legkisebb zöldfelület mértéke 70%., a fásszárú állomány min. 160-210 fa/ ha legyen
- (7) Az építési övezetben az előkert méretét a kialakult állapothoz igazodóan kell meghatározni.

### **23. Különleges idegenforgalmi terület (Ki)**

**27.§ (1)** A Ki különleges intézményi építési övezetben az idegenforgalomhoz, szabadidő eltöltéshez, vendéglátáshoz és turisztikához kapcsolódó épületek és építmények helyezhetők el.

- (2) Beépítettség mértéke 40%
- (3) minimálisan kialakítható telekméret a szabályozási tervben ábrázoltak szerint alakítható ki
- (4) Megengedett épületmagasság legfeljebb 5,5 m
- (5) Elő-, oldal- és hátsókert mérete 0,0 m is lehet

## **II/B BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

### **24. Beépítésre nem szánt területek előírásai**

**28.§** A település területének beépítésre nem szánt területei a következők:

- a) közlekedési terület
- b) zöldterület
- c) erdő terület
- d) általános mezőgazdasági terület
- f) vízgazdálkodási terület
- h) különleges beépítésre nem szánt területek

### **25. Közlekedési-és közműelhelyezési terület**

**29.§ (1)** A területen a kialakult, vagy szabályozási terven kiszabályozott szabályozási szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek vonalas létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok, utcafásítás, egyéb növényzet, közlekedést kiszolgáló kereskedelmi létesítmények helyezhetők el.

(2) A közlekedési területek övezetei és rendeltetése:

- a) Köu: főút, gyűjtőút, kiszolgáló út, külterületi főút, gyalogút, kerékpárút

b) Kök: vasút területe

(3) Az utak az övezeti besorolás által meghatározott szerep szerint (forgalmi sávok száma, szélessége, szétválasztott használat, csapadékvíz elvezetés megoldása, közművesítés, közterület fásítása) építendőek ki, újítandók fel.

(4) A település közterületein felszín felett elsődlegesen elhelyezhető:

- a) közúti tömegközlekedéssel kapcsolatos építmények, várakozóhelyek és tartozékaik, hulladék
- b) közmű műtárgyak
- c) köztisztasággal kapcsolatos építmények
- d) szobor, díszkút, szakrális emlék
- e) távbeszélő fülke
- f) közlekedési zöldfelület, fa, fasor
- g) közparkolók.

(5) A közterület út és telekhatár vagy járda közötti sávjában telkenként egy kapubejáró burkolható a kapubejáró szélességében.

(6) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál – megfelelő szabályozási szélesség esetén – biztosítani kell a közterületi fák, fasorok elhelyezhetőségét, fennmaradását.

(7) Közterületi parkolókat csak fásítással lehet kialakítani.

(8) A vasúti átjárókban a rálátási háromszöget biztosítani kell. A rálátási háromszög területén 50 cm-nél magasabb növény, építmény nem telepíthető.

## **26. Zöldterület (Zkp, Zkk)**

**30.§** (1) A zöldterületek a beépítésre nem szánt, jellemzően növényzettel fedett területek, amely közhasználatú, rekreációs szerepet is betöltő, díszkertként is funkcionáló közterület.

(2) A Zöldterület övezetei és rendeltetése:

- a) Közpark (Zkp)
- b) Közkert (Zkk)

(3) Elhelyezhető:

- a) a pihenést, testedzést szolgáló építmény,
- b) vendéglátó épület (kereskedelmi szálláshely nem létesíthető)
- c) a terület fenntartásához szükséges épület,
- d) a gyalogos, kerékpáros és gépjárműforgalom céljára tervezett utak,
- e) a sporthorgászat, a vízi sportolás építményei,
- f) természetbemutatót, oktatást szolgáló építmények

(4) A Vasútvonal és a Balaton közötti területsávban elhelyezkedő zöldterületek esetében, épület csak a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervekben, illetve azok felülvizsgálatát követően a partvonal szabályozási és vízpart rehabilitációs tervekben kijelölt helyen helyezhető el.

(5) Az övezetek telkein a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m.

(6) Legnagyobb beépítettség: 2 %

- (7) minimálisan kialakítható telekméret Zkk esetén: 1000 m<sup>2</sup>; Zkp esetén 10.000 m<sup>2</sup>.
- (8) Az övezet telkeit legalább 70%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani, min. 3 szintes növény állománnyal, vízpart menti zöldterületek esetében legalább 80%-ot.
- (9) Az övezet fásszárú állománya Zkk esetén min. 150 fa/ha; Zkp esetén 160-210 fa/ha legyen
- (10) Zöldterületen kerítés kizárólag valamely funkció (játszótér, sportpálya) védelme érdekében építhető.

## **27. Erdőterület (Ev, Ek)**

**31.§ (1)** Az erdőterületek övezetei az Ek jelű közjóléti rendeltetésű, és az Ev jelű védelmi rendeltetésű erdőövezetek.

(2) Az Ev jelű erdők a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott területeken, természetvédelmi, bemutatási, oktatási, kezelési illetve erdészeti célból építhetők be.

Az Ev jelű övezetben elhelyezhető építmények a máshol és másként nem létesíthető:

- b) a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak
- c) erdei kilátó, magasles

(3) Az Ek jelű övezetben szabadidő eltöltésére, sportolásra, oktatásra szolgáló funkciójú építmények helyezhetők el, 10 ha-t meghaladó földrészleten, legfeljebb 0,3%-os beépítettséggel, legfeljebb 4,5 m-es épületmagassággal.

(4) Az erdőterületeken kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból szabad.

## **28. Mezőgazdasági területek (Má)**

**32.§ (1)** Az Má jelű általános mezőgazdasági területen gyep, rét, legelő, gyümölcsstermesztés művelés folytatható.

(2) Mezőgazdasági területen csak a környezet és természetkímélő agrárgazdálkodási követelményeket kielégítő, korlátozott használatú mezőgazdasági terület jelölhető ki.

(3) A mezőgazdasági területen épület nem helyezhető el. Egyéb építmény is csak abban az esetben helyezhető el, ha az vízgazdálkodási célokat szolgál és a természetvédelmi hatóság az elhelyezéssel egyetért.

(4) A mezőgazdasági területek szabályozási terven jelölt Btv. "Felszíni vízminőségvédelmi terület övezetével (F-1)" érintett területein a Btv. előírásainak betartása szükséges.

## **29. Vízgazdálkodási terület (V)**

**33.§ (1)** V-1 Balaton tómeder övezetében a szabályozási terven feltüntetett nádás területén építés nem végezhető. Közművezeték a területen nem létesíthető.

**34.§ (1)** A V-2 övezet vízgazdálkodással kapcsolatos területek az alábbiak:

- a) a vízfolyások (csatorna, árok, patak) és állóvizek (tó, tározó) telke, ill. medre a fenntartásra is alkalmas parti sávval
- b) vízgazdálkodással kapcsolatos egyéb építmények területe.

(2) Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos építmények, a régészeti lelőhelyek leletmentését és bemutatását szolgáló, a horgászturizmust szolgáló esőbeálló jellegű építmény és természetbemutatót szolgáló építmény helyezhető el.

(3) A területen építményeket elhelyezni csak a vízgazdálkodási szempontok figyelembe vételével – külön jogszabályban foglaltak szerint – lehet. A vízgazdálkodási övezeteket érintő bármilyen építési munkát folytatni, területet hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján lehet. a vízi épületek nagyságát (beépítési mód, alapterület, épületmagasság) az épületben kialakítandó technológia igénye határozza meg, a vízmű üzemi területeken (vízkivételi helyek, víziközművek létesítményei) a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 5% lehet.

(4) A vízfolyások karbantartási sávját az ökológiai szempontok biztosítása mellett, a növényzet védelmével összhangban kell kialakítani.

(5) A területen jelentős földmunkát végezni, művelési ágot változtatni a vonatkozó rendelkezések előírásainak megfelelően, valamint az alábbiak figyelembe vételével csak úgy szabad, hogy a beavatkozás:

- a) a biztonságos felszíni vízelvezetést ne veszélyeztesse, illetve szolgálja
- b) segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakokra való visszatartását
- c) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.

(6) A vízfolyások szabályozásánál figyelemmel kell lenni:

- a) az élőhelyek védelmére,
- b) a partvonalak kialakítása növényzettel fedett legyen

(7) A vízbeszerzési területeket és hidrogeológiai belső, külső, „A” ill. „B” védőidomait a szabályozási terv tartalmazza. A védőterületek és védőidomok övezeteire vonatkozó korlátozásokat a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet tartalmazza.

### **30. Vízgazdálkodási terület - parti sáv (Vp)**

**35.§ (1)** A part mentén csak a meder használatával és fenntartásával közvetlenül összefüggő megfigyelő, jelző állomás, a meder használatával összefüggő vízépítményei kikötői, rév-, kompátkelőhelyi vagy vízirendészeti építmény helyezhető el.

(2) Kikötő és strand létesítésére csak a vízpart rehabilitációs tanulmányterv partvonal-szabályozási tervdokumentációban meghatározott kikötésre, illetve strandlétesítésre alkalmas partszakaszon van lehetőség.

(3) A Balaton medre, és egyes kapcsolódó szárazulati területek a NATURA 2000 hálózatba, valamint a Nemzeti Ökológiai Hálózat magterületébe tartozik. E

területeken, a természetes növényzet megőrzéséről gondoskodni kell. E területeken épület, építmény, feltöltés, térburkolat, létesítése nem megengedett.

(4) A tómedren kívüli, szabályozási terven jelölt nádas területeken a természetes vízparti növényzet megtartandó, e területeken építeni nem lehet.

(5) A szabályozási terven jelölt helyeken – ahol nincs nádas – horgászati célokból vízbe nyúló állások (stégek) építhetők, kizárólag közösségi célokból. Az állás vízbe nyúló része nem lehet hosszabb 16,0 m-nél. Az állások (stégek) nem épülhetnek egymáshoz képest 15 m-nél közelebb. Az állás magassága az átlagos Balaton vízszinthez képest (104,10 mBf) nem lehet több 80 cm-nél. A Balaton medrébe nem szúrható le semmilyen acél, fa, stb. rúd (melyeket a horgászcsónakok rögzítésére szoktak használni).

(6) A Mihály-forrás (N 46,75.177\*, E 17,33.233\*) forrásházát teljesen fel kell tární a beruházás során. A vizet „ki kell szabadítani” és nyílt árkos kiépített kifolyóval kell ellátni. A kutas foglalat rekonstruálni kell. A szomszédos vízmű foglalat víz kivételét igazítani kell a forrásrekonstrukcióhoz.

### **31. Különleges beépítésre nem szánt területek**

**36.§ (1)** Az övezet telkén kialakítható legnagyobb beépítettség: 5%.

### **32. Különleges beépítésre nem szánt temető terület (Kb-t)**

**37.§ (1)** A területen a humán temetkezés céljait szolgáló és az azt kiegészítő funkciójú épületek, valamint a kiszolgáláshoz szükséges parkoló felületek létesíthetők.

(2) A temető építési övezetének beépítési paraméterei:

a) beépítési mód: szabadonálló

b) megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 10%

c) legkisebb kialakítandó zöldfelület: 60%

d) megengedett legnagyobb épületmagasság temetőkápolna létesítése esetén: 8,0 m.

e) megengedett legnagyobb épületmagasság egyéb kiszolgáló épület létesítése esetén: 5,0 m.

f) fásszárú állomány min. 160-210 fa/ha

### **33. Különleges településüzemeltetési célokat szolgáló terület előírásai (Kb-tü)**

**38.§ (1)** A Ktü településüzemeltetési célokat szolgáló övezet építési előírásai

a) A terület városüzemeltetési célokat szolgáló épületek, építmények (településüzemeltetés telephelye, géptároló, kertészet) számára fenntartott terület.

b) Az övezet beépítési paraméterei:

ba) legkisebb kialakítandó zöldfelület: 70%

bb) megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,5 m.

bc) fásszárú állomány min. 160-210 fa/ha

### III. FEJEZET

#### 34. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

39.§(1) Ez a rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

(2) Jelen rendelet előírásait a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

(3) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a Vonyarcvashegy helyi építési szabályzatáról szóló 15/2004 (VII.5.) önkormányzati rendelete.

Vonyarcvashegy, 2018.

.....  
Péter Károly  
polgármester

.....  
Bertalanné Dr. Gallé Vera  
jegyző

#### **Záradék:**

A rendelet kihirdetve: 2018.

.....  
Bertalanné Dr. Gallé Vera  
jegyző

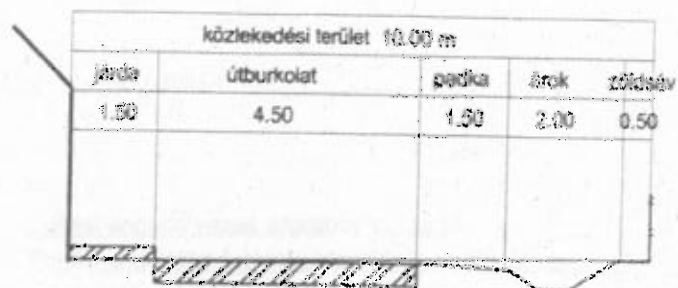
## **RENDELET MELLÉKELTEI**

- 1. MELLÉKLET:**SZA-1 jelű Szabályozási terv a közigazgatási terület külterületére.
- 2. MELLÉKLET:**SZA-2 jelű Szabályozási terv a központi belterületre.

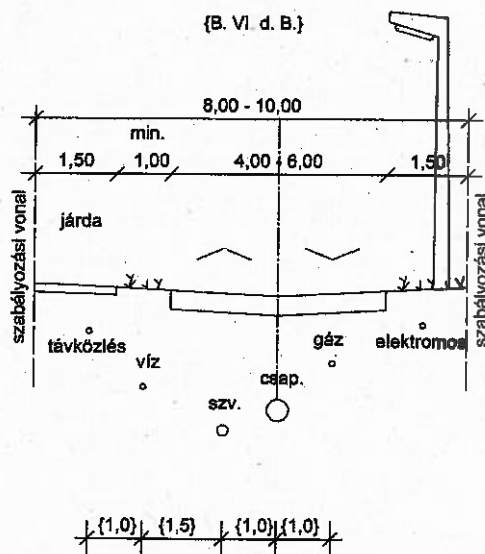
## EGYÉB FÜGGELÉKEK

### 1. Utak mintakeresztmetszései

#### a) Belterületi kiszolgáló út (10,0 m)



#### b) Belterületi kiszolgáló út (8,0-10,0 m)



#### c) Belterületi kiszolgáló út (6,0-8,0 m)

