

**Bakonyszentkirály Községi Önkormányzat Képviselőtestületének
13/2005. (X.05) számú rendelete**

**Bakonyszentkirály község Helyi Építési Szabályzatának,
valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról**

Bakonyszentkirály Község Önkormányzatának Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§. (3) bekezdésében, valamint a helyi önkormányzatokról szóló, módosított 1990. évi LXV. törvény 8.§. (1) bekezdésében biztosított feladat- és jogkörében eljárva, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (továbbiakban: OTÉK) szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 4.§. (3) bekezdésében biztosított felhatalmazással élve, Bakonyszentkirály Településszerkezeti tervének és településszerkezeti leírásának jóváhagyásáról szóló 73/2005. (09.15) számú határozata figyelembe vételével a mellékelt dokumentáció alapján az alábbi rendeletet alkotja.

Általános előírások

Az előírások hatálya

1.§.

Jelen helyi építési szabályzat (továbbiakban HÉSZ) hatálya Bakonyszentkirály község (továbbiakban település) közigazgatási területére terjed ki.

Az előírások alkalmazása

2.§.

- (1) Az előírásokat az Architop Építésiroda Kft. tervezőirodája által készített R-2 jelű külterületi szabályozási tervvel, és az R-3 jelű belterületi szabályozási tervvel együtt kell alkalmazni.
- (2) Az 1.§-ban meghatározott település területén területet felhasználni, telket alakítani, épületet, építményt (ide értve a műtárgyakat is), tervezni, építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak a szabályozási terv és a jelen helyi építési szabályzat rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően szabad. E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az OTÉK előírásai szerint kell eljárni.
- (3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz, amelyek alól az első fokú építési hatóság csak azon esetben és csak azon feltételekkel biztosíthat eseti eltérést, ahol és amely tárgyat érintően erre önkormányzati rendelet kifejezetten feljogosítja.
- (4) Helyi védettségű épületek törlése, újabbak védetté nyilvánítása a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása nélkül önkormányzati rendelettel módosítható építészeti szakvélemény alapján.
- (5) Régészeti területek törlése, újabbak védetté nyilvánítása a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása nélkül önkormányzati rendelettel módosítható, örökségvédelmi hatástanulmány alapján.

- (6) Jelen rendeletben rögzített sajátos jogintézmények követelményrendszere a szabályozási terv módosítása nélkül önkormányzati rendelettel módosítható.

A szabályozás elemei

3.§.

- (1) Kötelező szabályozási elemek
 - a.) Szabályozási vonal
 - b.) Területfelhasználás módja és határa
 - c.) Építési övezet határa és előírásai
 - d.) Építési hely és határa
 - e.) Belterület meglévő és tervezett határa
- (2) Irányadó szabályozási elemek
 - a.) Irányadó telekhatár
Az irányadó telekhatár a szabályozási terv által javasolt telekkialakítást rögzíti.
 - b.) Megszüntető jel
A szabályozási terv által megszüntetendő telekhatárokat jelöli.
- (3) A kötelező szabályozási elemek módosítása csak a helyi építési szabályzat, és a szabályozási terv módosításával hajtható végre.
- (4) Az irányadó szabályozási elemek pontosítását, módosítását az építési hatósági engedélyezheti. Ehhez szükség szerint településrendezési szakvéleményt kérhet.

Az építés általános feltételei

4.§.

- (1) Építési telken és területen az egyes területfelhasználási egységek (építési övezetek és övezetek) előírásainak megfelelő építmény akkor helyezhető el, ha
 - a.) biztosítható az építési telek közútról, illetve magánútról gépjárművel történő közvetlen megközelíthetősége,
 - b.) a rendeltetésszerű használathoz rendelkezésre áll a közüzemi villamos energia, a közüzemi ivóvíz ellátás, a nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés,
 - c.) a keletkező szennyvíz ellenőrzött zárt közműpótlóban történő elhelyezése, a szennyvízcsatorna megépítése után a közüzemi szennyvízelvezetés és – tisztítás biztosított, továbbá
 - d.) a használat során keletkező nem veszélyes és veszélyes hulladékok elszállításának vagy ártalommentes elhelyezésének, illetőleg helyi komposztálásának lehetősége egyidejűleg biztosítható,
 - e.) az építmény nem befolyásolja károsan a felszín alatti vizek szintjét, mozgását és tisztaságát,
 - f.) a levegő minőségét, valamint
 - g.) a vonatkozó zajvédelmi rendeletekben előírt határértékeknél nagyobb zajterhelést nem okoz.

A telekalakítás és az építési engedélyezési eljárás helyi szabályai

5.§.

- (1) Telekalakítás a meglévő telekstruktúrához igazodva az övezeti előírások szerinti minimális teleknagyság betartásával és a tervezett úthálózat kötelező szabályozási vonalainak figyelembevételével engedélyezhető.
- (2) A telkek területén tereprendezési munkák - a talajerózió elkerülése végett - csak hatóságilag engedélyezett tereprendezési terv alapján végezhető, ha az eredeti terepszint 1 méternél nagyobb mértékben átrendezésre kerül (bevágás, feltöltés, rézsű, támfal stb.).
- (3) A település közigazgatási területén mindenfajta reklámtábla, reklámfelület létesítése, festése, felszerelése helyi önkormányzati rendelet alapján, építési engedély birtokában helyezhető el.
- (4) A település belterületén a település- és tájképvédelem érdekében táv- és hírközlési célú magasépítmények (adó- és átjátszó tornyok) nem létesíthetők.
- (5) Amennyiben a földrészletek tényleges és ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ága eltér, úgy az építési engedély kiadását megelőzően az eltérést rendezni kell, hogy az engedélyezés, az államigazgatási eljárás a tényleges művelési ágnak megfelelően történjen.
- (6) A termőtalaj védelme érdekében, építmények termőföldön (kül- és belterületen) történő építésügyi hatósági engedélyezése során érvényre kell juttatni azt, hogy az elhelyezés a környező területen a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa.
- (7) Az építmények kivitelezése során a kivitelező, üzemeltetés során az üzemeltető köteles gondoskodni a humuszos termőréteg megmentéséről. A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt.
- (8) Vízfolyások mederközeli, mélyfekvésű, magas talajvízállású területein, építmények és terepszint alatti létesítmények építését megelőzően a talajvíz helyzetét is tisztázó talajmechanikai vizsgálatokat kell végezni.
- (9) Ahol magasabb szintű jogszabály, illetve jelen rendelet talajmechanikai szakvélemény (vizsgálat) készítését írja elő, ott az elvi építési és az építési engedélyezési eljárásba a Magyar Geológiai Szolgálatot is be kell vonni.
- (10) Az ásványi nyersanyag – a termőföldről szóló magasabb szintű jogszabályban meghatározott talaj kivételével – kitermelésével járó építési, tereprendezési, vízrendezési tevékenységek engedélyezési eljárásaiban a Veszprémi Bányakapitányság szakhatósági állásfoglalása szükséges, amennyiben a kitermelt ásványi nyersanyag a kitermelés helyéről elszállításra, illetve nem a kitermeléssel érintett területen deponálásra kerül, és ennek során üzletszerűen hasznosul, értékesül.

Külterület és belterület

6.§.

- (1) A belterületi határ módosításáról a szabályozási tervnek és jelen előírásoknak megfelelően kell gondoskodni.
- (2) A rendezési tervben kijelölt beépítésre szánt területek belterületbe vonására csak akkor kerülhet sor, ha az ez által belterületté nyilvánított terület tervezett felhasználása időszerű.
- (3) Mezőgazdasági művelésű területeket beépítésre szánt területbe, illetve belterületbe vonni csak akkor lehet, ha a szabályozási terv beépítésre szánt területfelhasználási kategóriába sorolta a területet és a művelési ág alóli végleges kivonást, az illetékes földhivatal jóváhagyta.
- (4) A belterületbe vonásra kijelölt területek belterületbe vonásáig nem építhetők be, átmenetileg mezőgazdasági műveléssel hasznosíthatók.

Településszerkezet, területfelhasználás

7.§.

- (1) A település közigazgatási területét építési szempontból
 - a.) beépített és beépítésre szánt
 - b.) beépítésre nem szántterületbe kell sorolni.
- (2) A település területe az alábbi területfelhasználási egységekre tagozódik:
 - a.) beépített és beépítésre szánt területek építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint
 - lakóterület:
 - falusias lakóterület,
 - gazdasági terület:
 - kereskedelmi, szolgáltató terület,
 - ipari terület,
 - különleges terület
 - temető terület,
 - oktatási terület.
 - sport, szabadidő terület,
 - b.) beépítésre nem szánt területek
 - közlekedési- és közműterület,
 - zöldterület,
 - erdőterület,
 - mezőgazdasági terület:
 - általános,
 - kertes,
 - vízgazdálkodási terület.
- (3) A szabályozási terv a beépített és beépítésre szánt területfelhasználási egységeket építési övezetekbe, a beépítésre nem szánt területfelhasználási egységeket övezetekbe sorolja.

Beépített és beépítésre szánt területek

8.§.

- (1) Beépített és beépítésre szánt területen a közüzemi villamos energia szolgáltatást, közüzemi ivóvíz szolgáltatást, a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvízvezetést, továbbá ahol a szennyvízcsatorna-hálózat nem épült ki, illetve a tisztítómű tovább nem terhelhető az illetékes környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott szennyvíztároló, illetve szennyvíztisztító berendezést kell biztosítani.
- (2) Meglévő épület a telek méretétől függetlenül felújítható, átalakítható, újjá építhető, az eredeti beépítettség mértékéig új épületre cserélhető, illetve az építési helyen (előkert, oldalkertek, hátsókert területének biztosításával) az övezeti előírásban rögzített beépítési mértékig bővíthető.
- (3) Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához – helyi önkormányzati parkolási rendelet hiányában – a járművek elhelyezési lehetőségét az OTÉK előírásai szerint saját telken belül kell biztosítani.

Lakóterületek

Falusias lakóterület

9.§.

- (1) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
 - lakóépület,
 - mező- és erdőgazdasági (üzemi) épület,
 - a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, és kézműipari épület,
 - vendéglátó épület,
 - szálláshely szolgáltató épület,
 - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - sportépítmény,
 - üzemanyagtöltő,
 - melléképítmény.
- (2) Lakóterületen gazdasági tevékenység csak akkor folytatható, továbbá telephely csak akkor alakítható ki, amennyiben a rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.
- (3) A falusias lakóterület építési övezetben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri a 200 m²-t. A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 12 m.
- (4) Épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
 - az építési hely előkerti vonala a kialakult építési vonal, ahol ez nem állapítható meg, legalább 5,0 méter

- oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál. Kialakult állapot esetén az előírt értéknél kisebb oldalkerti mérték megtartható, a meglévő épület egyedi építési engedélyezési eljárásába a tűzvédelmi szakhatóságot be kell vonni.
 - az építési hely hátsókert felé eső határvonala, ahol a szabályozási terv külön nem tünteti fel, a szabályozási vonaltól mért maximum 50,0 méter lehet, de a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 6,0 méternél.
- (5) Az építési telkeken a hagyományos, kialakult beépítési mód figyelembe vételével a meghatározott építési helyen több épület is elhelyezhető, melyeket egymáshoz viszonyítva a tűzvédelmi előírásokban meghatározott módon kell elhelyezni.
 - (6) Az épületek csak magastetővel létesíthetők. A tető hajlásszöge 35°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet. Tetőhéjazatként cserépfedést, nádat, vagy sötét tónusú kiselemes hatású fedést kell alkalmazni.
 - (7) A könnyen éghető anyagú (nád) tetőhéjazatok csak az I. fokú tűzvédelmi szakhatóság hozzájárulása esetén alkalmazható.
 - (8) A lakóépületek homlokzatát a helyi építészeti hagyományoknak megfelelően csak a településre jellemző, természetes anyagokkal és színekkel, a helyi építészeti hagyományokhoz illszkedő megjelenéssel lehet kialakítani. Lakóterületen faház (gerendaház) elhelyezhető.
 - (9) Lakóterületen a lakóépületek legnagyobb utcai épületszélessége 8,0 méter lehet.
 - (10) Építési telkeken a be nem épített, és burkolattal el nem látott területeket zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. Burkolt felület a telek területének maximum 10 %-a lehet.
 - (11) A lakótelkek utcai telekhatárán csak maximum 50 cm magasságú tömör (beton, kő, tégl) lábazatos, 1,50 – 2,20 méter magasságú, áttört utcai kerítések létesíthetők. A kerítést javasolt növénytelepítéssel kísérni. Útcsatlakozásoknál azonban a szabadlátást akadályozó létesítményeket elhelyezni, valamint 1,20 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.
 - (12) A lakóépület földszinti padlószintje az épület mellett kialakított terep legmagasabb szintje felett maximum 0,45 m-re, a legalacsonyabb szintje felett maximum 1,40 m-re lehet.
 - (13) A lakótelkeket feltáró közművezetékeket a közutakon vagy a magánutakon kell elvezetni, amennyiben erre nincs mód, szolgalmi jog létesíthető.
 - (14) A falusias lakóterület építési övezeteiben a kialakult bépítés figyelembevételével az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni:

(15)

Lf1. jelű építési övezet	
Beépítési mód	K - oldalhatáron álló
Kialakítható telek területe	min. 1500 m ²
Kialakítható telek szélessége	min. 16 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 20 %
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 20 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K – 2,5 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K – 4,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %

Lf2. jelű építési övezet	
Beépítési mód	K - oldalhatáron álló
Kialakítható telek területe	min. 1200 m ²
Kialakítható telek szélessége	min. 16 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 25 %
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 25 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K – 2,5 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K – 4,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %

Lf3. jelű építési övezet	
Beépítési mód	K – oldalhatáron álló
Kialakítható telek területe	min. 900 m ²
Kialakítható telek szélessége	min. 14 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 30 %
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 30 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K – 2,5 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K – 4,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %

Gazdasági terület

10.§.

- (1) A gazdasági terület elsősorban a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A gazdasági terület lehet
 - kereskedelmi, szolgáltató terület
 - ipari terület
 - jelentős mértékben zavaró hatású terület,
 - egyéb terület.
- (3) A gazdasági terület építési övezeteiben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri az 1000 m²-t. A beépíthető telkek minimális szélessége a homlokvonalon 20 m.
- (4) Az épületek csak magastetővel létesíthetők. A 8 méternél nagyobb fesztávú csarnokszerkezetek kivételével a tető hajlásszöge 30°-45° között lehet, tetőhéjazatként cserépfedést, vagy sötét tónusú kiselemes hatású fedést kell alkalmazni. A nagyfesztávú csarnokszerkezetek alacsonyabb hajlásszögű tetővel, illetve formájában és karakterében a cseréphez igazodó fedéssel vagy fémlemezfedéssel építhetők.
- (5) A telkek utcai telekhatárán csak maximum 50 cm magasságú tömör (beton, kő, tégl) lábazatos, 1,50 – 2,20 méter magasságú, áttört utcai kerítések létesíthetők. A kerítést javasolt növénytelepítéssel kísérni. Útcsatlakozásoknál azonban a szabaddát akadályozó létesítményeket elhelyezni, valamint 1,20 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.
- (6) Gazdasági területen az előkertben portaépület elhelyezhető.
- (7) A telkek be nem épített, illetve gazdasági céllal nem hasznosított részét, továbbá a beültetési kötelezettséggel érintett területeket 16/18 törzs körméretű fákkal fásítva, parkosítva kell kialakítani, illetve fenntartani, a telekhatárok mentén legalább egy fasort kell telepíteni. A fákat a használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell ültetni, a használatbavételi engedély csak ennek megléte esetén adható ki.

Kereskedelmi, szolgáltató terület

11.§.

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:
- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 - igazgatási, egyéb irodaépületek,
 - sportépítmény,
 - üzemanyagtöltő.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató területen nem helyezhető el jelentős zavaró hatást gyakorló, a mindenkori környezetvédelmi határértékeknél nagyobb mértékben környezetszennyező létesítmény, továbbá olyan létesítmény, amelynek rendeltetési használatból eredő sajátos hatásai korlátozzák a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.
- (3) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetében a kialakult bépítés figyelembevételével az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni:

Gksz. jelű építési övezet	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	min. 2000 m ²
Kialakítható telek szélessége	min. 20 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 40 %
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 40 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K – 2,5 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K – 5,0 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	20 %

- (4) Épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetőek el:
- előkert mértéke minimum 5,0 méter,
 - oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál,
 - a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 6,0 méternél.

Ipari terület (Jelentős mértékben zavaró hatású terület)

12.§.

- (1) A jelentős mértékben zavaró hatású ipari terület a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös, vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A jelentős mértékben zavaró hatású ipari terület az alábbi építési övezetekre tagozódik:
 - mezőgazdasági üzem /GIPÜ/
- (3) A GIPÜ jelű építési övezetben elhelyezhető:
 - a növénytermesztés és állattartás, és azokat kiszolgáló létesítmények,
 - a mezőgazdasági üzemi tevékenységgel összeegyeztethető ipari építmény,
 - üzemanyagtöltő.
- (4) Épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
 - előkert mértéke minimum 5,0 méter,
 - oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 5,0 méternél,
 - a hátsókertr mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 10,0 méternél.
- (5) A jelentős mértékben zavaró hatású ipari terület építési övezeteiben az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni:

GIPÜ. jelű építési övezet	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	K - min. 4000 m ²
Kialakítható telek szélessége	min. 20 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 30 %
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 30 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K – 3,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K – 7,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %

- (6) A GIPÜ, jelű építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasságnál egyedi építési engedélyezési eljárás keretében magasabb is engedélyezhető, ha azt az alkalmazott technológia indokoltá teszi.

***Ipari terület
(Egyéb terület)***

13.§.

- (1) Az egyéb ipari terület építési övezeteiben elsősorban az ipar, az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei helyezhetők el.
- (2) Az egyéb ipari terület az alábbi építési övezetekre tagozódik:
 - egyéb ipari terület - ipar / GIPE /
 - egyéb ipari terület – településgazdálkodás / GIPEt /
- (3) A GIPE jelű építési övezetben elhelyezhető:
 - mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - üzemanyagtöltő.
- (4) A GIPEt jelű építési övezetében az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás, településüzemeltetés területei, így gázfogadó állomás, szennyvízáttemelő, szennyvíztisztító, hulladékudvar helyezhető el.
- (5) Épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
 - előkert mértéke minimum 5,0 méter,
 - oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 5,0 méternél,
 - a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 10,0 méternél.
- (6) Az egyéb ipari terület építési övezeteiben az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni:

GIPE, GIPEt. jelű építési övezet	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	K - min. 2000 m ²
Kialakítható telek szélessége	min. 20 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 50 %
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 50 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K – 3,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K – 7,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	20 %

- (7) A GIPEt jelű építési övezetében az elhelyezendő funkció technológiai igénye ismeretében az (6) pontban rögzített legkisebb kialakítható telekméretnél kisebb is engedélyezhető.
- (8) Az egyéb ipari terület építési övezeteiben a megengedett legnagyobb építménymagasságnál egyedi építési engedélyezési eljárás keretében magasabb is engedélyezhető, ha azt az alkalmazott technológia indokolttá teszi.

- (9) Környezetvédelmi hatásvizsgálat alapján vizsgálni kell az egyéb ipari terület védőtávolságát. A legközelebbi lakóterületekre a vonatkozó mindenkori környezetvédelmi határértékeket biztosítani kell.
- (10) Környezetszennyező hulladékok és melléktermékek ártalommentes elszállításáról és tárolásáról az üzemeltetőnek folyamatosan gondoskodni kell.

Különleges terület

14.§.

- (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezkedő épületek különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek), és más beépítésre szánt területfelhasználású területektől eltérnek.
- (2) Különleges terület területfelhasználási kategóriájú területek:
 - K_{TE} övezeti jelű temető terület,
 - K_M övezeti jelű oktatási terület.
 - K_{SP} övezeti jelű sport, szabadidő terület,

Temető terület

15.§.

- (1) A temető területén csak a temetésekhez tartozó, illetve azt kiszolgáló épületek és létesítmények (kápolna, halottsház, ravatalozó, sírépítmények, kripták, urnahelyek), valamint úthálózat, közművek, utcabútorok, képzőművészeti alkotások és növényzet helyezhető el.
- (2) A temető területen maximum 10 %-os beépítettséggel legfeljebb 4,5 méter építménymagasságú épületek helyezhetők el. Harangláb, harangtorony esetén a megengedett legnagyobb építménymagasságnál egyedi építési engedélyezési eljárás keretében magasabb is engedélyezhető.
- (3) A temető kerítése mentén 10 méter távolságon belül, illetve a szabályozási terven jelölt beültetési kötelezettségű területen új koporsós temetkezés nem engedhető meg, e sávban csak növényzet (fasor) telepíthető.

Oktatási terület

16.§.

- (1) Az oktatási területen gyermeknevelési, oktatási és kulturális létesítmények, a személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási, egyéb irodaépületek, sportlétesítmény helyezhető el.
- (2) Az oktatási terület építési övezeteiben az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni:

Ko. jelű építési övezet	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	A meglévő ingatlant megosztani nem lehet, kivéve közmű műtárgy kialakítása útszélesítés miatt szükségessé váló telekhatár
Kialakítható telek szélessége	
Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 20 %
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 20 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K – 2,5 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K – 9,0 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	60 %

- (3) Épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
 - előkert mértéke minimum 5,0 méter,
 - oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 5,0 méternél,
 - a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 10,0 méternél.
- (4) Az épületek csak magastetővel létesíthetők. A 8 méternél nagyobb fesztávú csarnokszerkezetek kivételével a tető hajlásszöge 30°-45° között lehet, tetőhéjazatként cserépfedést, vagy sötét tónusú kiselemes hatású fedést kell alkalmazni. A nagyfesztávú csarnokszerkezetek alacsonyabb hajlásszögű tetővel, illetve formájában és karakterében a cseréphez igazodó fedéssel vagy fémlemezfedéssel építhetők.
- (5) Az épületek homlokzatát a helyi építészeti hagyományoknak megfelelően csak a településre jellemző, természetes anyagokkal és színekkel, a helyi építészeti hagyományokhoz illszkedő megjelenéssel lehet kialakítani.
- (6) A be nem épített, és burkolattal el nem látott területeket zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. Burkolt felület a telek területének maximum 10 %-a lehet.
- (7) A terület utcai telekhatárán csak maximum 50 cm magasságú tömör (beton, kő, tégl) lábazatos, 1,50 – 2,20 méter magasságú, áttört utcai kerítések létesíthetők. A kerítést javasolt növénytelepítéssel kísérni. Útcsatlakozásoknál azonban a szabadlátást akadályozó létesítményeket elhelyezni, valamint 1,20 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.

Sport, szabadidő terület

17.§.

- (1) Az sport, szabadidő terület építési övezetben oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportlétesítmény, a terület fenntartását szolgáló, nem zavaró hatású gazdasági célú épületek, valamint a terület rendeltetésszerű használatához kapcsolódóan a személyzet és a használók számára szolgáló lakások és szállóépületek helyezhetők el.
- (2) A területek beépítésének tisztázása érdekében elvi építési engedélyezési eljárást kell lefolytatni, melyhez a teljes telektömbre vonatkozó beépítési helyszínrajzot kell készíteni, amely tartalmazza az épületek, létesítmények nagyságrendjét, elhelyezését, járulékos létesítményeit, a növényzet kialakítását és táji vonatkozását, a közlekedés hálózatát és elemeit. Az elvi építési engedélyezési eljárásba be kell vonni az OTÉK 3. sz. melléklet 1.-12. pontjában felsorolt államigazgatási szerveket. Az elvi engedély kérelemhez mellékelni kell a KDT Területi Tervtanács egyetértő véleményét is. .
- (3) Az sport, szabadidő terület építési övezeteiben az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni:

K_{SP}. jelű építési övezet	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	min. 5000 m ²
Kialakítható telek szélessége	min. 40 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 10 %
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 10 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K – 2,5 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K – 7,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	60 %

- (4) Épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
 - előkert mértéke minimum 5,0 méter,
 - oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 5,0 méternél,
 - a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 10,0 méternél.
- (5) Az épületek csak magastetővel létesíthetők. A 8 méternél nagyobb fesztávú csarnokszerkezetek kivételével a tető hajlásszöge 30°-45° között lehet, tetőhéjazatként cserépfedést, vagy sötét tónusú kiselemes hatású fedést kell alkalmazni. A nagyfesztávú csarnokszerkezetek alacsonyabb hajlásszögű tetővel, illetve formájában és karakterében a cseréphez igazodó fedéssel vagy fémlemezfedéssel építhetők.
- (6) A be nem épített, és burkolattal el nem látott területeket zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. Burkolt felület a telek területének maximum 10 %-a lehet.

Beépítésre nem szánt területek

Közlekedési- és közműterület

18.§.

- (1) A közlekedési és közműterület az országos és a helyi közutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével -, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A közlekedési és közműterületen az (1) bekezdésben foglaltakon túl elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmény is.
- (3) A közlekedési és közműterületbe tartozó közterületek telekhatárait, szabályozási szélességét és védőtávolságait a szabályozási terv ábrázolja.
- (4) Az utak szabályozási területébe eső, illetve a szabályozási vonal korrigálása következtében a közlekedési területbe került meglévő épületrészekre mindennemű építési tevékenység - az utak fejlesztésének várható idejét, az épületnek az út szabályozási területében elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, - az illetékes közlekedési szakhatóság állásfoglalásának figyelembe vételével engedélyezhető. Ezen épületek bővítése az utak szabályozási területén belül nem lehetséges.
- (5) A közutak, vasút elhelyezése céljára más jogszabályi előírás hiányában, az OTÉK figyelembe vételével az alábbi szélességű építési területet (szabályozási szélesség) kell biztosítani:
 - a.) országos főút: 40 m, illetve a kialakult (K) állapot,
 - b.) országos mellékutak: 30 m, illetve a kialakult (K) állapot,
 - c.) helyi gyűjtőutak: 22 m, illetve a kialakult (K) állapot,
 - d.) kiszolgáló út: 12 m, illetve a kialakult (K) állapot,
 - e.) gyalogút: 3 m, illetve a kialakult (K) állapot,
 - f.) egyvágányú vasút: 10 m, illetve a kialakult (K) állapot,
 - g.) egy telket feltáró magánút: minimum 4 m.
 - h.) külterületi dűlőút: min 4 m.
- (6) A rálátás biztosítása érdekében a szabályozási vonalak csatlakozásánál 5-5 méteres lesarkítás szükséges, a szabályozási terven ábrázolt módon.
- (7) A közlekedési területen műtárgyakat, közvilágítást, közterületi építményeket, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést és az utak láthatóságát, a sarkok beláthatóságát ne akadályozza.
- (8) Országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányától számított 50 méter, továbbá a környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti létesítmények esetében 100 méter távolságon belül építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.
- (9) A meglévő és tervezett országos közút beépítésre nem szánt területen lévő szakasza mentén annak tengelyétől számított 50 méter távolságon belül építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.
- (10) Belterületbe vont útszakaszokon közvilágítást és járdát kell kiépíteni.

- (11) A közterületi parkolókat négy gépjárműnél nagyobb befogadó képesség esetén a vonatkozó szabvány szerint fásítva kell kialakítani.
- (12) A település utcái mentén, ahol nincs akadályozó tényező, fasor kell telepíteni. A zöldsáv fenntartását, gyommentesítését tulajdonosának, illetve kezelőjének folyamatosan el kell végezni.
- (13) Új utak kialakításakor az engedélyezés során környezetvédelmi hatástanulmányt kell készíteni, az előírások és határértékek betarthatósága érdekében.

19.§.

- (1) Nyomvonal jellegű közművezetéseket és közműlétesítményeket a közlekedési és közműterületen, közterületen, vagy a közművet üzemeltető szerv területén kell elhelyezni.
Ettől eltérő elhelyezés csak szolgálmi vagy vezetékjog biztosítása mellett engedélyezhető.
- (2) A közművezetékek védelme érdekében a vonatkozó jogszabályokban és szabványokban előírt védőtávolságokat be kell tartani.
- (3) Az ivóvíz minőségű víz beszerzésére, kezelésére, tárolására, továbbítására és szétosztására szolgáló létesítmények védőterületein csak a rendeltetésszerű üzemeltetés érdekében végzett építési tevékenység folytatható.
- (4) A szennyvízcsatorna-hálózat üzembe helyezését csak a megfelelő kapacitású csatlakozó szennyvíztisztító telep üzembe helyezését követően lehet engedélyezni.
- (5) A település csapadékvíz elvezetését nyílt árokhalózatban, csapadékvíz csatornahálózatban kell elvezetni. A vízelvezető árkokat kialakításuknál, illetve karbantartásuknál védő gyeptakaróval kell ellátni.
- (6) A nyílt árkos vízelvezető rendszerek kialakításához (kapubejáró, csatornázás) a közútkezelői hozzájárulást minden esetben be kell szerezni. A ingatlanok előtt húzódó csapadékvíz-elvezető árkokat az ingatlantulajdonosok kötelesek tisztítani, karbantartani.
- (7) A meglévő elektromos légvezetékek szabad megközelítését, védőtávolságát – a vonatkozó szabvány és magasabb szintű jogszabály szerint - biztosítani kell.
- (8) A tervezett közművezetékek építésekor az esetleges közös kivitelezés érdekében a vezeték nyomvonalát egyeztetni kell a közmű-üzemeltetőkkel.

Zöldterületek

20.§.

- (1) A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület (közkert, közpark).
- (2) A zöldterületen a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb.), vendéglátó épület, a terület fenntartásához szükséges épület, továbbá víz- és zöldfelületek, közművek helyezhetők el.
- (3) A zöldterületen legfeljebb 4,5 méter építménymagasságú épületek legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el.
- (4) A zöldterületen bármilyen építmény csak úgy helyezhető el, hogy a kivágott fákat, növényzetet pótolni kell.
- (5) A szabályozási tervlapok szerinti zöldterületeket más célra felhasználni nem szabad.
- (6) Közpark zöldfelületi kialakítása előtt a területre vonatkozó kertépítészeti tervet kell készíteni.
- (7) A meglévő és az újonnan létesítendő zöldterületek folyamatos fenntartásáról, esetenkénti felújításáról gondoskodni kell.
- (8) A szabályozási terven jelölt, jelenleg más rendeltetésű területeken az eredeti rendeltetés megszüntetése után az előfásítást el kell végezni.

Erdőterület

21.§.

- (1) A településen lévő erdőterület nagysága összességében nem csökkenhet.
- (2) Az erdőterületek művelési ága nem változtatható meg, kivéve a termőhelyre jellemző természetes vegetáció kialakítására alkalmas területeket, ahol az erdészeti hatóság engedélye alapján engedélyezhető az erdőről más művelési ágra való átminősítés.
- (3) Az erdő esetleges rendeltetésének megváltoztatását – a talajvédelmi erdők kivételével – az erdészeti hatóság engedélyezi.
- (4) Az erdőterület az erdő övezeti besorolása szerint:
 - a.) védelmi (E_V)
 - b.) gazdasági (E_G).
- (5) A védelmi rendeltetésű erdőterületen épületet elhelyezni nem szabad.
- (6) Gazdasági erdőterületen az erdő rendeltetésének megfelelő épületet 10 ha-nál nagyobb telken, legfeljebb 0,5 %-os beépítettséggel lehet elhelyezni.
- (7) Az erdőterületen út, közmű és távközlési nyomvonalas létesítmény, távközlési torony csak a természetvédelmi és erdészeti szakhatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető.
- (8) Gazdasági erdőterületeken a faállomány kitermelése után a területeket fel kell újítani. A faállomány kitermelésénél fokozottan kell ügyelni a természetes növény és állatállomány védelmére.

- (9) Védelmi rendeltetésű erdőket kivágni csak akkor lehet, ha állapota miatt rendeltetése betöltésére nem alkalmas.
- (10) Az erdőterületen kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból szabad.
- (11) Az erdőterületen csak olyan erdőgazdasági és egyéb tevékenységek folytathatók, amelyek az erdőt rendeltetésükben nem zavarják.
- (12) A tervezett erdőterületen az erdő művelési ág létrejöttéig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható. Erdőtelepítés során természetszerű, elegyes erdőket kell telepíteni.

Mezőgazdasági terület

22.§.

- (1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás építményei, továbbá lakófunkciót is kielégítő épületek helyezhetők el.
- (2) A mezőgazdasági terület lehet
 - általános mezőgazdasági terület.
 - kertes mezőgazdasági terület.
- (3) Mezőgazdasági területeken található meglévő erdők területén épület nem helyezhető el.
- (4) A földrészletek beépítési feltétele közúti, vagy magánúti kapcsolat megléte.
- (5) Meglévő épület a telek méretétől függetlenül felújítható, átalakítható, újjá építhető, az eredeti beépítettség mértékéig új épültre cserélhető, illetve az építési helyen (előkert, oldalkertek, hátsókert területének biztosításával) a beépítési feltételek teljesülése esetén az övezeti előírásban rögzített beépítési mértékig bővíthető. Meglévő épület bontása csak engedély birtokában végezhető.
- (6) Amennyiben bármely épület, beruházás elhelyezése mezőgazdasági rendeltetésű földterületen történik, úgy az építési engedély kiadását megelőzően a körzeti földhivatal más célú használatára vonatkozó engedélyt minden esetben be kell szerezni.
- (7) Mezőgazdasági rendeltetésű területeken figyelembe kell venni a természetvédelmi, tájvédelmi és környezetvédelmi előírásokat.
- (8) Az építmények termőföldön (kül- és belterületen) történő építésügyi hatósági engedélyezése során érvényre kell juttatni azt, hogy az elhelyezés a környező területen a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa.
- (9) Mezőgazdasági területen, amennyiben nincs lehetőség a közcsatornára történő csatlakozásra új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni csak a környezetvédelmi és a vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztároló, illetve egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítmény (korszerű csatorna-közműpótló) megléte esetén lehet.

Általános mezőgazdasági terület

23.§.

- (1) Általános mezőgazdasági területen elhelyezhetők
 - a.) állattartó létesítmények (ha a talajt nem szennyezik),
 - b.) nem állattartó mezőgazdasági üzemi létesítmények,
 - c.) mezőgazdasági termeléssel összefüggő lakóépületek.
- (2) Állattartás céljára szolgáló épület csak egyedi, hatósági elbírálás alapján, kétlépcsős engedélyezési eljárás – elvi építési engedély + építési engedély - szerint helyezhető el.

- (3) Új állattartó épületet felszíni vizektől 200 méternél közelebb, a meglévő, illetve tervezett lakóterülettől 1000 méternél közelebb elhelyezni nem szabad.
- (4) Általános mezőgazdasági területen telekosztással 1 ha-nál kisebb földterület nem alakítható ki.
- (5) A településen korlátozott vegyszer- és műtrágya használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható, és a természetvédelmet szolgáló vadállomány-kezelés engedélyezhető.
- (6) Az *Má₀* jelű mezőgazdasági övezetbe a szabályozási terv szerint, elsősorban a gyepek, rétek, nádasok, mocsár művelési ágú területek, továbbá a tájképi szempontból érzékeny mezőgazdasági rendeltetésű területek tartoznak.
- (7) Az *Má₀* jelű általános mezőgazdasági övezetben épületek, építmények elhelyezése – a kilátók, hidak, víztározók és védelmi célú, álcázott távközlési antennák kivételével – tilos.
- (8) Az *Má₁* jelű általános mezőgazdasági övezetben
 - a) szántóföldi művelés esetén, 2 ha-nál nagyobb telken, a terület rendeltetés szerű használatát szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek a 1%-át, nem haladhatja meg;
 - b) gyepek, rétek és legelő művelési ágú, 1 ha-nál nagyobb telken, hagyományos, almos állattartó és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 1%-át nem haladhatja meg;
 - c) művelt gyümölcsültetvény esetén 1 ha-nál nagyobb telken a mezőgazdasági termelést, feldolgozást szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 2 %-át, nem haladhatja meg;
 - d) a telkek művelési ága a beépítés feltételeként akkor fogadható el, ha az a telek területének legalább 50 %-án meghatározó.
- (12) A vonatkozó jogszabály szerint kialakított birtoktest esetében a (8) pontban meghatározott beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább az 1 ha-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetés szerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti.
- (13) Az épületeket a feláró utak (dűlőút) tengelyétől 10 méterre mért, maximum 100 méter mély területsávban, a minimális 10 méter mély hátsókert, és 10-10 méter széles oldalkert elhagyásával kialakuló építési helyen, szabadon álló beépítési móddal lehet elhelyezni.
- (14) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben 10 méternél kisebb építménymagasságú épületek helyezhetők el, különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 7,5 méter lehet.
- (15) A földrészletek művelési ágát a földhivatal által kiadott, hiteles tulajdoni lap másolattal kell igazolni. Amennyiben a tulajdoni lap tartalma és a természetbeni állapot egymástól eltér, úgy az eltérés rendezésének kötelezettsége az ingatlan tulajdonosát terheli.

Kertes mezőgazdasági terület

24.§.

- (1) Az Mk_0 jelű kertes mezőgazdasági övezetben épületek nem helyezhetők el.
- (2) A földrészletek mezőgazdasági műveléssel nem hasznosított, be nem épített területét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- (3) Meglévő épület felújítható, illetve alapterületi bővítés nélkül átalakítható. Meglévő épület bontása csak engedély birtokában végezhető

Vízgazdálkodási terület

25. §.

- (1) A vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő terület:
 - a.) a folyóvizek medre és parti sávja,
 - b.) a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja,
 - c.) a vízbeszerzési területek (védett vízbázis) és védőterületeik (hidrogeológiai védőidom),
 - d.) a vízjárta, valamint fakadó vizek által veszélyeztetett területek.
- (2) A területen csak vízkár-elhárítási építmények helyezhetők el.
- (3) A vizek és a közcélú vízi létesítmények fenntartására vonatkozó feladatok meghatározásánál a vonatkozó magasabb szintű jogszabályokat kell figyelembe venni.
- (4) A vízpartok mentén kétoldali, minimum 6-6 méter széles fenntartási sávot kell biztosítani. A fenntartási sávban semmiféle tevékenység nem folytatható, növényzet nem telepíthető.
- (5) A területen minden területfelhasználási és építési tevékenység a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság engedélyével végezhető.

Környezetszabályozás

Környezetvédelem

26.§.

- (1) A föld védelme,
 - a.) Mindenfajta kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató (gazdasági) tevékenység csak a talajszennyezés kizárásával történhet.
 - b.) Az építmények kivitelezése során a kivitelező, üzemeltetés során az üzemeltető köteles gondoskodni a termőréteg megmentéséről. A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt.
 - c.) A település közigazgatási területén természetközeli erdőművelés, környezetkímélő mezőgazdasági termelés és a természetvédelmet szolgáló vadállomány-kezelés engedélyezhető

- (2) A levegő védelme
 - a) A település területén a kiemelt jelentőségű légszennyező anyagokra be kell tartani a hatályos jogszabályokban meghatározott egészségügyi határértékeket.
 - b) Bejelentés köteles helyhez kötött légszennyező pontforrás létesítése esetén be kell tartani a vonatkozó jogszabályok előírásait.
 - c) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést, vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint a környezeti levegő bűzzel való terhelése.
 - d) A légszennyező források létesítése során megvalósított műszaki megoldásnak meg kell felelni az elérhető legjobb technika alapján meghatározott levegővédelmi követelményeknek és előírásoknak.
 - e) Tilos új légszennyező forrást telepíteni, ha a légszennyező forrás közvetlen hatásterületén az alap légszennyezettség értéke már meghaladja, illetve az új légszennyező forrás üzembe helyezésének következtében várhatóan meghaladja a légszennyezettségi határértéket, kivéve, ha a légszennyező saját költségén a hatásterületen olyan kibocsátást csökkentést ér el, amely biztosítja a légszennyezettségi határérték betartását.
 - f) Hulladékok nyílt téri illetőleg háztartási tüzelőberendezésben történő égetése tilos.
 - g) A háztartásokban, kis mennyiségben keletkező papírhulladék, veszélyesnek nem minősülő fahulladék háztartási tüzelőberendezésben történő égetése külön engedély nélkül végezhető
 - h) Veszélyes hulladék égetése kizárólag a környezetvédelmi hatóság engedélyével végezhető.
 - i) A települési önkormányzat jegyzője ellenőrzi a háztartási tüzelőberendezések légszennyező forrásaira, valamint a 140 kW névleges bemenő hőteljesítményt meg nem haladó tüzelő- és egyéb, kizárólag füstgázt kibocsátó berendezések forrásaira megállapított levegővédelmi követelmények betartását.

- j) A szolgáltató tevékenység körében légszennyező forrásokat üzemeltetni nem szabad. Felületi szennyezést okozó anyagokat a település területén csak az anyagfajtának megfelelő zárt járművön szabad szállítani.
 - k) A települési szilárd hulladék szállítását zárt konténerben vagy a kiporzást és kiszóródást megakadályozó ideiglenes takarású konténerben, vagy e feltételeket biztosító célgéppel, szállítójárművel, környezetszennyezést kizáró módon kell végezni
- (3) Zaj és rezgés elleni védelem
- a.) A zaj- és rezgés elleni védelem érdekében a vonatkozó rendeletek szerinti határértékeket meghaladó zajt kibocsátó létesítmény és tevékenység nem alakítható ki, illetve nem folytatható. A településen csak olyan létesítmények üzemeltethetők, amelyek nem okoznak a vonatkozó jogszabályban a lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias telepszerű beépítéssel) területi funkciójú területekre előírt határértékeknél nagyobb zaj-, illetve rezgésterhelést.
 - b.) A közlekedési területeken szabadon maradó sávokat zajcsökkentő hatású zöldsávval kell betelepíteni.
- (4) A vizek védelme
- a.) Meg kell akadályozni a felszíni és felszín alatti vizekbe szennyezőanyag bejutását. A felszíni vizeket közvetlenül élővízfolyásba vezetni csak a megfelelő mértékű, előzetes tisztítás után lehet, a szükséges hatósági engedély birtokában.
 - b.) Tilos kockázatos anyag, illetve az ilyen anyagot tartalmazó, vagy lebomlása esetén ilyen anyag keletkezéséhez vezető anyag közvetlen bevezetése a felszín alatti vízbe.
 - c.) A földfelszín alatt elhelyezett közművezetékek esetleges kereszteződésénél (víz, szennyvíz) a vízbázisok, a távlati vízbázisok és az ivóvízellátást szolgáló vizilétesítmények védelméről szóló jogszabály vonatkozó előírásait figyelembe kell venni.
 - d.) Tilos a szennyvizet felhagyott kutakba, árkokba bevezetni, gyűjteni, vagy elhelyezni.
 - e.) A vízminőség védelme érdekében a vízfolyások és víznyerő helyek közelében lévő ingatlanokon talajjavításra csak érett komposzt vagy tőzegtermék használható.
 - f.) Tilos hígtrágya, trágyalé, továbbá a trágyatárolók csurgalékvezeinek bevezetése a vizekbe
 - g.) Állattartó telephez trágyatároló nem létesíthető felszíni víztől számított legalább 100 m-en belül.
- (5) Hulladékgazdálkodás
- a.) A települési hulladék gyűjtése és tárolása csak zártan, gyűjtőedényben, illetve más edényzetben vagy ideiglenes tárolásra szolgáló berendezésben (a továbbiakban: gyűjtőedény) történhet, a további kezelésnek megfelelő módon elkülönítve.

- b.) A települési szilárd hulladék szállítását zárt konténerben vagy a kiporzást és kiszóródást megakadályozó ideiglenes takarású konténerben, vagy e feltételeket biztosító célgéppel, szállítójárművel, környezetszennyezést kizáró módon kell végezni
- c.) Az ingatlanon elhagyott hulladékkezelési kötelezettsége a hulladék tulajdonosát, ha annak személye nem állapítható meg - ellenkező bizonyításig - az ingatlan tulajdonosát terheli
- d.) A településen keletkező kommunális folyékony hulladékot (szippantott szennyvizet) erre engedéllyel rendelkező vállalkozó gyűjtheti, és erre kijelölt, engedéllyel rendelkező ürítő helyre kell szállítani.
- e.) A települési szilárd hulladékot csak szervezett szemétygyűjtéssel, az erre kijelölt helyre szabad szállítani.
- f.) Az állati tetemek környezet-higiénias szempontból megfelelő elhelyezését biztosítani kell.
- g.) Az illegális hulladéklerakó helyeket fel kell számolni az adott terület helyreállításával egyidejűleg, az esetleges hulladékot össze kell gyűjteni és engedéllyel rendelkező lerakóhelyre kell elszállítani. Az illegális hulladéklerakást folyamatos ellenőrzés mellett önkormányzati szabályozással is korlátozni kell.
- h.) Az ingatlan tulajdonosa, birtokosa, használója az ingatlanán keletkező vagy birtokába került települési szilárd hulladékot a környezet szennyezését megelőző, károsítását kizáró módon köteles gyűjteni.
- i.) Az ingatlan tulajdonosa, birtokosa, használója az ingatlanán keletkező vagy onnan származó települési folyékony hulladékot a külön jogszabályban meghatározott műszaki és közegészségügyi előírások, ill. az ingatlan tulajdonosára vonatkozó hatósági előírások szerint köteles gyűjteni, továbbá az annak begyűjtésére jogosult hulladékkezelőnek átadni.
- j.) Veszélyes hulladék keletkezése esetén a hatályos, vonatkozó jogszabályok előírásainak megfelelően kell eljárni.
- k.) A veszélyes hulladék birtokosa köteles az ingatlanán, telephelyén, illetve a tevékenység végzése során keletkező veszélyes hulladék biztonságos gyűjtéséről gondoskodni mindaddig, amíg a veszélyes hulladékot a kezelőnek át nem adja.
- l.) Ha a veszélyes hulladék átadása a kezelő részére nem közvetlenül a munkahelyi gyűjtőhelyről történik, akkor a veszélyes hulladék termelője a keletkezett veszélyes hulladékot telephelyén kialakított üzemi gyűjtőhelyen köteles gyűjteni. Az üzemi gyűjtőhelyet a tervezett kezelést figyelembe véve a környezet szennyezését, ill. károsítását kizáró módon kell kialakítani, ahol a veszélyes hulladék legfeljebb 1 évig tartható.
- m.) A háztartásokban keletkező veszélyes hulladék gyűjtésére, ill. más forrásból származó, kis mennyiségben keletkező veszélyes hulladék gyűjtésére üzemeltetett hulladékgyűjtő udvaron a veszélyes hulladék az átvétel időpontjától számított 1 éven túl a hulladékgyűjtő udvaron nem tartható.
- n.) Az üzemi gyűjtőhelyen tovább nem tartható, de igénybe vehető hulladékkezelői kapacitás hiánya miatt átmenetileg nem kezelhető veszélyes

hulladékok tárolására létesített tárolótelep üzemeltetője 3 év eltelte előtt gondoskodni köteles a tárolt veszélyes hulladék ártalmatlanításáról.

- (6) A környezetvédelem részletes előírásait az önkormányzatnak környezetvédelmi és településtisztasági rendelete tartalmazza.

Természetvédelem

27.§.

- (1) Az ingatlanok és az épületek kialakítása és fejlesztése során a kialakult tájkarakterhez kell illeszkedni.
- (2) A területre jellemző építészeti megoldások alkalmazására kell törekedni.
- (3) Művelési ágak megváltoztatása, illetve közmű és közút építése környezeti hatásvizsgálat alapján, a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető
- (4) A település beépítésre nem szánt területén 10 méternél magasabb építményeket a környezethez (a domborzati és növényzeti adottságokhoz) illeszkedően kell elhelyezni, melyek építési engedély iránti kérelméhez tájlesztétikai vizsgálatot és külön jogszabályban meghatározott látványtervet kell mellékelni.
- (5) A helyi jelentőségű természetvédelmi területen mindenfajta, a terület jellegét és rendeltetését befolyásoló változtatás, továbbá építési tevékenység csak a természetvédelmi hatóság szakhatósági hozzájárulása birtokában lehetséges.
- (6) A helyi jelentőségű védett természeti értékek (fák) a természetvédelmi hatóság engedélye előzetes hozzájárulása alapján csak akkor vágathatók ki, ha azt egészségügyi állapotuk megköveteli.
- (7) A helyi jelentőségű védett természeti értékek ápolásáról tulajdonosának gondoskodni kell.
- (8) A helyi jelentőségű védett természeti értékek környezetében épület, illetve újabb jelentős méretű növények csak kertészeti szakvélemény alapján helyezhető el.

Tájképvédelem

28. §

- (1) A létesítmények tájba illesztése érdekében a tájképet jelentősen megváltoztató létesítmények terveihöz külön jogszabályban meghatározott látványtervet kell készíteni.
- (2) A település közigazgatási területén belül törekedni kell az erdőterületek növelésére és a mezőgazdasági területeken belül a művelési ágak kialakult arányának megtartására. Művelési ág megváltoztatása, ill. más célú területhasználat csak az adottságoknak megfelelő tájhasználat kialakítása, ill. a tájkarakter erősítése érdekében engedélyezhető.
- (3) Gondoskodni kell a külterületi épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések elhelyezése során a környezettel történő funkcionális és esztétikai összehangolásról, a tájba illesztésről. Ennek érdekében új távvezetékek (energia- és hírközlő vezetékek), GSM bázisállomások létesítésekor minden esetben környezeti hatásvizsgálat készítenendő.
- (4) Gondoskodni kell továbbá a használaton kívüli épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények új funkciójának megállapításáról, elbontásukról illetve a táj jellegéhez igazodó rendezéséről.
- (5) Az ingatlanok és az épületek kialakítása, fejlesztése és használata során a kialakult tájkarakterhez kell illeszkedni.
- (6) A területre jellemző építészeti megoldások alkalmazására kell törekedni.
- (7) A település beépítésre nem szánt területén 10 méternél magasabb építményeket a környezethez (a domborzati és növényzeti adottságokhoz) illeszkedően kell elhelyezni.
- (8) A 10 m-nél magasabb építmények építési engedély iránti kérelméhez tájésztétikai vizsgálatot és külön jogszabályban meghatározott látványtervet kell mellékelni.
- (9) A temető melletti bolygatott terület rehabilitációja szükséges.
- (10) Tájképvédelmi és tájrehabilitációs szempontból –ahol ez hiányos– erdősáv létesítése javasolt a lakóterület és a külterület közé.
- (11) Az utak melletti fasorok védendőek, folyamatos ápolásukról, szükség szerint pótlásukról gondoskodni kell.
- (12) A kiépítendő közlekedési utakat lehetőség szerint a geomorfológiai adottságokhoz igazodó nyomvonalon kell vezetni.

Kulturális örökség védelme

29.§.

- (1) A műemlékvédelem alatt álló épületek, illetve a műemléki környezet a szabályozási terven került feltüntetve, és jelen rendelet 1. sz. mellékletben felsorolva.
- (2) A műemlékek fenntartásáról, felújításáról a műemlékvédelemről szóló magasabb szintű jogszabályok alapján kell gondoskodni és eljárni.
- (3) A település régészeti lelőhelyei, illetve a régészeti érdekű területek a bel- és a külterületi szabályozási terveken került feltüntetve, és jelen rendelet 2. sz. mellékletben felsorolva.
- (4) Régészeti érintettség esetén az örökségvédelemről szóló magasabb szintű jogszabályok alapján kell eljárni.
- (5) A fokozottan vagy kiemelten védett régészeti lelőhelyeken a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal hatóság.
- (6) Nyilvántartott régészeti lelőhelyek esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként jár el. A Hivatalt be kell vonni az elvi építési engedélyezési és az építési engedélyezési eljárásba. Nyilvántartott régészeti lelőhelyen bármilyen jellegű földmunka megkezdését a Veszprém Megyei Múzeum Igazgatóságának és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Keszthelyi Regionális Irodájának a munka megkezdése előtt 15 nappal írásban be kell jelenteni.
- (7) A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt véleményező szervként kötelezően be kell vonni még a tervezés fázisában.
- (8) Ha nyilvántartott lelőhellyel érintett területeken kívül a terület-előkészítési és építési munkák során régészeti emlék kerül elő, a felfedező (a munka felelős vezetője) köteles:
 - a. A tevékenységet azonnal felfüggeszteni és szüneteltetni a helyileg illetékes múzeum nyilatkozatának kézhezvételéig.
 - b. A helyszín és a lelet őrzéséről – a felelős őrzés szabályai szerint – a jegyző vagy az illetékes múzeum, vagy a Hivatal intézkedéséig gondoskodni.
 - c. Az emléket vagy a leletet az illetékes települési önkormányzat jegyzőjének haladéktalanul be kell jelenteni, ezzel egyidejűleg értesíteni kell a veszprémi Laczkó Dezső Múzeumot és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal helyileg illetékes Keszthelyi Regionális Irodáját. E kötelezettség a felfedezőt, az ingatlan tulajdonosát, az építtetőt és a kivitelezőt egyaránt terheli.
- (9) A nagy felületeket érintő beruházások előtt a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal örökségvédelmi hatástanulmány készítését írhatja elő.
- (10) A régészeti örökséget érintő kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.
- (11) A látványvédelmi területen az építészeti formálás során torony kialakítása nem lehetséges, utcára merőleges gerincű épületek építhetők.

Helyi érték védelem

30.§.

- (1) A helyi értékvédelem kiterjed:
 - H1 az épület, építmény teljes egészére és részeire
- (2) A védelem alatt álló építészeti értékek az 1.sz. mellékletben kerültek felsorolásra.
- (3) A helyileg védett építészeti értékek kezeléséről, fenntartásáról, felújításáról az építészeti értékek helyi védelméről szóló önkormányzati rendelet alapján kell gondoskodni és eljárni.

Tűzvédelem

31.§.

- (1) A tűzvédelmi előírásokat a mindenkor érvényben lévő, vonatkozó jogszabályok, kötelezően alkalmazandó szabványok, tűzvédelmi előírások figyelembevételével az illetékes tűzvédelmi szakhatóság állapítja meg.
- (2) Új épületek építése, meglévő épületek bővítése csak a magasabb szintű jogszabállyal jóváhagyott Országos Tűzvédelmi Szabályzatban (továbbiakban OTSZ) meghatározott oltóvíz-mennyiség biztosítása esetén lehetséges.
- (3) A területen az OTSZ által meghatározott mennyiségben és módon föld feletti tűzcsapokat kell kialakítani.
- (4) A tűzoltóság vonulása és működése céljára olyan utat, illetőleg területet kell biztosítani, amely alkalmas a tűzoltógépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működésére.
- (5) Az építmények közötti legkisebb távolság szabályozása az OTÉK 36.§-a szerint történik.
- (6) Kialakult állapot esetén, amennyiben a jogszabályban előírt épületek közötti legkisebb távolság nem tartható, a tűzvédelmi szakhatóság szakhatósági állásfoglalását kell figyelembe venni az elsőfokú építési engedélyezési eljárásban.
- (7) Az építmények közötti legkisebb távolság tovább nem csökkenthető, amennyiben az a kialakult állapot szerint nem éri el a 6,0 métert.
- (8) A könnyen éghető anyagú (nád) tetőhéjazatok csak az I. fokú tűzvédelmi hatóság külön egyedi esetekre vonatkozó engedélye alapján alkalmazható.

Sajátos jogintézmények követelményrendszere

Építésjogi következmények

32.§.

- (1) A tervezési terület beépítésre nem szánt területein új építményt építeni, meglévőt átalakítani és bővíteni, rendeltetését vagy használatát megváltoztatni, az e rendeletben szabályozott keretek közt csak akkor szabad ha:
- A terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,
 - Közérdeket nem sért,
 - Az építmény csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadáz veszi igénybe és biztosított, hogy a telekterülete nélkül nem idegeníthetők el.

Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzéd

33.§.

- (1) A szabályozási terv által javasolt helyi közút létesítése, bővítése vagy szabályozása érdekében szükséges területet az építési hatóság kisajátítási eljárás nélkül – a kártalanítás szabályai szerinti kártalanítás mellett – az érdekeltek hozzájárulása nélkül az önkormányzat javára lejegyezheti.
- (2) Ha a telekalakítási eljárásra, vagy a közút kialakítására az érdekeltek kérelme alapján kerül sor, a lejegyzésért nem jár kártalanítás.
- (3) Amennyiben a lejegyzéssel érintett ingatlan a rendeltetésnek megfelelő használatra alkalmatlanná válik, úgy a tulajdonos kérelmére az egész telket igénybe kell venni.
- (4) Az ingatlan helyi közút céljára igénybe vett részéért járó kártalanítás összegének meghatározásánál figyelembe kell venni a helyi közút megépítéséből, illetve az ezzel összefüggő közművesítésből eredő ingatlanérték-növekedés összegét.

Útépítés és közművesítési hozzájárulás

34.§.

- (1) A helyi közutakat és közműveket a legkésőbb az általukn kiszolgált építmények használatba vételéig meg kell valósítani.
- (2) A helyi közutakat illetőleg közműveket, amennyiben a település önkormányzata létesítette, úgy annak költségét részben vagy egészében az érintett ingatlanok tulajdonosaira háríthatja. A hozzájárulás mértékét és arányát önkormányzati rendeletben kell szabályozni.

Településrendezési kötelezettségek

35.§.

- (1) A tervszerű telekgazdálkodás érdekében az önkormányzat beépítési kötelezettséget írhat elő. Amennyiben a tulajdonos a beépítési kötelezettségnek nem tesz eleget, úgy az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja.
- (2) Az önkormányzat a településkép javítása érdekében az azt rontó állapotú építményekre meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettséget rendelhet el.
- (3) Az önkormányzat a közérdekű környezetalakítás céljából az ingatlan meghatározott időn belüli és módon növényzettel történő beültetési kötelezettségét írhatja elő az építési övezeti előírások szerint. Véderdőkre a faültetést három éven belül, az utak menti fásítász pedig öt éven belül kell elvégezni. E kötelezettségeket az engedélyezési eljárás keretén belül kell érvényesíteni és az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

Záró rendelkezések

36.§.

- (1) Jelen rendelet a kihirdetéstől számított 30. napon lép hatályba, mellyel egyidejűleg hatályát veszti a Bakonyszentkirály Községi Közös Tanács 2/1987. IV.28./ Tr. számú tanácsrendelete az összevont rendezési terv bel- és külterületi szabályozási előírásairól, illetve a 3/1987. IV.28./ Tr. számú tanácsrendelete az összevont rendezési terv zártkerti szabályozási előírásairól..
- (2) A rendelet kihirdetéséről a körjegyző a helyben szokásos módon gondoskodik.
- (3) Jelen szabályrendelet csak a szabályozási tervel együtt érvényes, azzal együtt értelmezhető és használható.

Bakonyszentkirály, 2005. 10. 05.

Feketéné Esztergályos Hilda
körjegyző

Csillag Zoltán
polgármester

2. számú melléklet

Régészeti lelőhelyek

- 11/1. REF. TEMPLOM: (hrsz.: 5, 6, 7, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 98, 143, 154, 155, 317, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 346, 347, 348, 349, 350, 354, 355, 356, 357, 358.)
- 11/2. HAJMÁS – FALUHELY: (hrsz.: 0167.)
- 11/3. HAJMÁS-PUSZTA – HÁRMAS: (hrsz.:0121.)
- 11/4. NAGYBEREK I.: (hrsz.: 081/8.)
- 11/5. NAGYBEREK II.: (hrsz.: 081/1.)
- 11/6. KENDERFÖLD I.: (hrsz.: 075/2.)
- 11/7. KENDERFÖLD II.: (hrsz.: 075/2.)
- 11/8. ELSŐ TÁBLA: (hrsz.: 0194/23., 0194/4., 0194/2., 0194/24.)
- 11/9. SÖVÉNYKÚTI OLDAL: (hrsz.: 0187/2.)
- 11/10. ZÖRÖGHEGY I.: (hrsz.: 031., 053/3., 030., 025., 026.)
- 11/11. ZÖRÖGHEGY II.: (hrsz.: 042.)
- 11/12. ZÖRÖGHEGY III (hrsz.: 042.)
- 11/13. CSEMETEKERT (hrsz.: 042.)
- 11/14. ZÖRÖGTETŐ-ALJA (hrsz.: 023, 033.)
- 11/15. VÁMHEGY: (hrsz.: 496., 497., 498., 499., 563., 551., 552., 564.)

Régészeti érdekű terület

A Dudar patak, Hajmás patak, illetve a Cuha patak mellett emelkedő dombok, kiemelkedések