

# Hegykő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (XII. 30.) önkormányzati rendelete

## Hegykő község Helyi Építési Szabályzatáról

Hegykő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, annak 9. mellékletében meghatározott államigazgatási szervek véleményének kikérésével, a következő rendeletet alkotja:

### I. Fejezet

#### ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

##### 1. Értelmező rendelkezések

1. § E rendelet célja, hogy Hegykő község közigazgatási területén az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: OTÉK) foglaltakon túl az építés rendjének – ide értve a terület használata, az építmény elhelyezése, a telekalakítás, építés alapjául szolgáló terv készítése, építmény építése, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, elmozdítása vagy lebontása, az építmény rendeltetésének megváltoztatása – helyi szabályait meghatározza.

2. § E rendelet alkalmazása során

a) főépület: az építmények azon csoportja, amelyek az építési övezet rendeltetési zóna előírásokban megnevezett funkciók befogadója;

b) kialakult telek: e rendelet hatályba lépése előtt kialakított telek;

c) udvari épület: a telek közút, vagy magánút felőli homlokvonalától 15 méteren kívül álló épület, épületrész vagy épületszárny;

d) utcai épület: a telek közút, vagy magánút felőli homlokvonalától 15 méteren belül álló épület, épületrész vagy épületszárny;

e) háromszintes növényállomány: olyan fásított terület vagy területsáv, ahol 100 m<sup>2</sup> területenként legalább egy nagy vagy közepes lombtömegű fa és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje telepített, a többi felület a talajszinten gyepvel vagy talajtakaró növényzettel borított;

f) telekszélesség: a telekterület és a telekmélység hányadosaként képzett szám méterben kifejezve, saroktelek esetében a telek egyik irányban meghatározott mérete.

3. § (1) Hegykő község közigazgatási területének külterületére vonatkozó szabályozási tervét az 1. melléklet szerinti SZT-1 jelű 2022-HK munkaszámú Szabályozási Terv M 1:8000 méretarányban (a továbbiakban: SZT-1 terv) állapítja meg.

(2) Hegykő község közigazgatási területének belterületére vonatkozó szabályozási tervét a 2. melléklet szerinti SZT-2 jelű 2022-HK munkaszámú Szabályozási Terv M 1:2000 méretarányban

(a továbbiakban: SZT-2 terv, az 1-2. melléklet a továbbiakban együttesen: szabályozási terv) állapítja meg.

(3) Az övezetek és építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak paramétereit a 3. melléklet állapítja meg.

(4) Az utak javasolt mintakeresztelvényeit a 4. melléklet rögzíti.

(5) A Hegykő területét érintő régészeti lelőhelyek listáját a 5. melléklet rögzíti.

(6) A Hegykő területét érintő természetvédelmi területek ingatlannyilvántartási adatait a 6. melléklet rögzíti.

## 2. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása

4. § (1) A szabályozási terven alkalmazott kötelező szabályozási elem

- a) szabályozási vonal,
- b) építési övezet, övezet határa,
- c) építési övezet, övezet jele,
- d) építési vonal,
- e) építési hely,
- f) méretvonal, méretezés,
- g) kötelező megszüntető jel,
- h) kötelezően kialakítandó telekhatár,
- i) telek be nem építhető része,
- j) telek zöldfelületként fenntartandó/ kialakítandó része,
- k) megtartandó fa, fasor,
- l) telepítendő szerkezeti jelentőségű fasor,
- m) védőtávolság.

(2) A kötelező szabályozási elem csak e rendelet módosításával változtatható meg.

(3) A szabályozási vonal, az övezethatár és a meglévő és tervezett belterülethatár kötelező telekhatárt is jelöl.

(4) A szabályozási terven alkalmazott javasolt szabályozási elem

- a) javasolt telekhatár,
- b) javasolt megszüntető jel,
- c) meglévő és tervezett kerékpárút.

(5) A szabályozási terven alkalmazott más jogszabály által elrendelt szabályozási elem

- a) országhatár,
- b) közigazgatási határ,
- c) művi értékvédelem,
  - ca) műemlék,
  - cb) műemléki környezet,
  - cc) régészeti lelőhely,
  - cd) helyi védett egyedi érték (épület),
  - ce) helyi védett területi érték (utcakép),
- d) táj- és természetvédelem,
  - da) Fertő-Hanság Nemzeti Park határa,
  - db) Natura 2000 terület határa,
  - dc) fokozottan védett természeti terület határa,
  - dd) ökológiai hálózat magterülete,
  - de) ökológiai hálózat ökológiai folyosójának területe,
  - df) ökológiai hálózat puffertülete,
  - dg) tájképvédelmi terület.

(6) A más jogszabály által elrendelt szabályozási elemeket más jogszabályok állapítják meg, a szabályozási tervek csak tájékoztató céllal kerülnek ábrázolásra. Amennyiben az adatszolgáltatást végző szerv nyilvántartása és a szabályozási terven ábrázoltak között eltérés van, vagy a rendezési tervhez történő adatszolgáltatás óta az adatok megváltoztak, az adatszolgáltató szerv nyilvántartása az irányadó.

(7) A szabályozási terven alkalmazott tájékoztató elem

- a) meglévő belterületi határvonal,
- b) tervezett belterületi határvonal,
- c) földrészlet határ,
- d) alrészlet határ,
- e) meglévő épület,
- f) 20 kV magasfeszültségű elektromos légvezeték.

(8) A (4) bekezdés szerinti javasolt szabályozási elemek javasolt megoldást ábrázolnak, továbbá a (7) bekezdés szerinti tájékoztató szabályozási elemek egy fennálló helyzetről, tényről adnak tájékoztatást, figyelembevételük nem kötelező.

### 3. A közterület alakításra vonatkozó előírások

5. § (1) A közterület-alakítás célja, hogy a szabályozási terven megjelölt közterület használatnak forgalomtechnikai, településökológiai szempontból legmegfelelőbb, a település egésze szempontjából egységes és összehangolt fejlesztését segítse.

(2) A közterületek határait a szabályozási terven a meglévő közterületi határok és a szabályozási vonalak, mint tervezett közterületi határok jelölik.

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

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

### 4. Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

6. § A szabályozási terv

- a) műemlékeket, műemléki jelentőségű területeket, azok műemléki környezetét az érintett államigazgatási szerv adatszolgáltatása,
- b) a helyi egyedi védelem alatt álló épületeket és a helyi területi védelem alatt álló területeket a településképi rendelet,
- c) a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket az érintett államigazgatási szerv adatszolgáltatása és az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti munkarésze alapján tájékoztatólag tünteti fel.

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

7. § (1) A község közigazgatási területén található természeti és táji értékek megóvását biztosítani kell.

(2) Hegykő területén a Fertő-Hanság Nemzeti Park, a Natura 2000 területek, a fokozottan védett természeti terület, az ökológiai hálózat elemeit és a tájképvédelmi területet (a

továbbiakban együttesen: védett terület) lehatárolását a szabályozási terv az érintett államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján tájékoztatólag tartalmazza, ezen területeken a vonatkozó jogszabályokban foglalt követelményeket érvényesíteni kell.

(3) Védett területen építési tevékenység csak a területre vonatkozó természeti kezelésnek megfelelően végezhető.

(4) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvását, különösen

a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzését,

b) a település külterületén a vízfolyások, utak mentén a szabályozási terven jelölt fasorok, erdősávok megtartását és telepítését, a vízfolyások mentén lévő galérianövényzet megőrzését.

(5) A település külterületén csarnoképület vagy takarmánytároló létesítése esetén az építményt növényzettel takartan, tájba illesztve kell kialakítani.

(6) Tájképvédelmi terület övezetén belül a következő esetekben új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedés az építési engedélyezés során látványtervvvel igazolandó:

a) külterületen minden esetben,

b) belterületen a meglévő beépítések közé elhelyezendő új épületek elhelyezése vagy meglévő épület jelentős átalakítása során.

(7) Tájképvédelmi terület övezetében a látványterv részeként be kell mutatni

a) tájkapcsolati nézetben és

b) tömegvázlaton

a tervezett beavatkozás mértékét.

## 6. Környezetvédelmi előírások

8. § (1) Az építési tevékenységek nem járhatnak olyan hatással, mely a környező területek tervezett használati módját lehetetlenné teszik.

(2) A csapadékvíz elvezetéséről vagy a szennyeztelen vizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használójának gondoskodnia kell.

(3) Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy zajkibocsátása nem haladhatja meg az előírt zajterhelési határértéket a zajtól védendő területeken.

(4) Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású és tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, megfelelő beépítési távolság meghatározásával, az épületek védett homlokzatainak megfelelő tájolással, illetve műszaki intézkedésekkel kell biztosítani az előírt zajterhelési határértékek teljesülését.

(5) Épületek zajtól védendő helyiségeiben az épület rendeltetészerű használatát biztosító különböző technikai berendezésektől és az épületen belül, vagy azzal szomszédos épületben folytatott tevékenységből eredő együttes zaj nem haladhatja meg az előírt határértékeket.

9. § (1) A telkek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a talaj erózióvédelme, a terület gyommentesen tartása, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezetése a telek területén belül biztosítható legyen.

(2) Az építési terület kialakítása, építési munka végzése során a környezetet károsító anyagokat a terület-előkészítés részeként el kell távolítani, feltöltés nem tartalmazhat környezetet károsító anyagokat.

(3) Új épületet elhelyezni, meglévő épület rendeltetését megváltoztatni csak az esetleges talajszennyezettség megszüntetése után szabad.

10. § (1) A levegő tisztaságának védelme érdekében a vonatkozó jogszabályokban meghatározott területi immissziós határértékeket, illetve a tevékenység környezetvédelmi engedélyében előírt egyedi kibocsátási (emissziós) határértéket meghaladó

környezetterheléssel járó építési tevékenységet folytatni, új építményt elhelyezni, építményben tevékenységet folytatni, illetve meglévő rendeltetési módot megváltoztatni nem lehet.

(2) A huzamos emberi tartózkodásra hasznosított területeken búzzal zavaró területhasználat, építési tevékenység, illetve építményben ilyen tevékenység nem folytatható.

(3) Állattartó építmény és trágyatároló nem építhető élelmiszertároló, -feldolgozó és – forgalmazó építményektől, továbbá iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmény és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méteren belül.

11. § (1) A területen a vízfolyások, a felszíni, illetve felszín alatti vizek védelme érdekében, a vizek szennyeződését eredményező építési munka a területen nem folytatható.

(2) A szennyvízközművek által nem ellátott területeken a közműhálózat kiépítéséig a közműpótló használata kötelező.

(3) A közműpótló berendezés csak az illetékes szakhatóságok által meghatározott időre, a csatornahálózat kiépítéséig, illetve a hálózatra rákötés megvalósíthatóságáig alakítható ki.

(4) A területen a tisztított és a tisztítatlan szennyvíz szikkasztása egyaránt tilos, kivéve a különleges mezőgazdasági üzemi és idegenforgalmi területen a környezetvédelmi hatóság által engedélyezett rendszerekkel történő szennyvízkezelés esetét.

(5) A természetes vizek védelme érdekében folyamatosan biztosítani kell az ökológiai egyensúly környezeti feltételeit.

(6) Mélyebb fekvésű területen építeni csak a vízrendezést követően, a terület vízmentességének megoldását követően lehet.

(7) A település közigazgatási területén szennyvizet szikkasztani ideiglenes jelleggel sem szabad. Ha a szennyvíz közcsatornába nem vezethető, zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető, ahol az övezeti előírás ezt lehetővé teszi.

12. § Bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó tevékenységgel járó területhasználat, építés csak abban az esetben megengedett, ha az általa okozott építési, közlekedési, illetve üzemi eredetű környezeti zaj, valamint a rezgésterhelés mértéke a hatályos jogszabályban az adott területhasználatú területre, az adott létesítmények körére megállapított határértékeket nem haladja meg.

13. § Az ellenőrzött összetételű és minőségű építési törmelék - a talajvédelmi hatóság engedélyével - az építéshatóság által kijelölt területek feltöltéses tereprendezéséhez, rekultivációjához hasznosítható.

## 7. Védőterületek, védőtávolságok, korlátozások

14. § (1) Közlekedési létesítmények védőtávolságai:

a) országos törzshálózati vasúti pálya szélső vágányától számított 50 m, valamint egyéb környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti üzemi létesítmény esetében 100 m távolságon belül építmény csak a vonatkozó feltételek, előírások szerint helyezhető el;

b) az országos úthálózat részét képező összekötő és bekötő utak külterületi szakaszának mindkét oldalán 50–50 m védőtávolság tartandó, épület és kerítés a védőtávolságon belül csak külön jogszabályok betartásával létesíthető;

c) a szabályozási terven jelölt külterületi földutak védőtávolsága az úttengelytől számítottan 15–15 m, kerítés a védőtávolság 10–10 méterén belül nem létesíthető, épület a kerítés vonalához 5 méternél közelebb nem építhető;

d) egyéb külterületi földutak védőtávolsága az úttengelytől számítottan 10–10 m, kerítés a védőtávolságon belül nem létesíthető, épület a védőtávolság határától 5 méternél közelebb nem építhető.

(2) Villamos energiaellátás létesítményeinek védőtávolságai:

a) középvezetékű 22 kV-os, illetve 11 kV-os szabad/légvezetékes hálózatok függőleges vetület szerinti oldaltávolsága 2,5 m;

b) középvezetékű 22 kV-os, illetve 11 kV-os földkábel hálózatok védőtávolsága 1,0 m;

c) kisértékű 0,4 kV-os szigetelt és kötegelt légvezetékes hálózatok védőtávolsága 1,0 m.

(3) Vízfelületek karbantartásának céljára

a) az állami kezelésű vízfolyások, vízfelületek (tavak, tározók) mentén legalább 6-6 m-es,

b) önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű patakok, vízfolyások, árkok, csatornák mentén a partvonalától számított 3-3 m-es

sávot szabadon kell hagyni a vízügyi szakfeladatok ellátására, a védőterületben a közlekedést akadályozó létesítmények nem helyezhetők el.

(4) Az ivóvízellátó gerincvezetékek védőtávolsága épülettől az adott vezeték-keresztmetszet mellett:

a) 300 mm átmérőig 3,0 m (védőszerkezet esetén nincs megkötés);

b) 300-700 mm-ig 5,0 m;

c) 700-1200 mm-ig 7,0 m;

d) 200 mm felett 8,0 m.

(5) Szennyvíz és csapadékcsatornák legkisebb védőtávolsága épülettől:

a) zárt gravitációs vezetéknél védőszerkezet nélkül 3,0 m;

b) zárt gravitációs vezetéknél védőszerkezet alkalmazásával 2,0 m;

c) nyitott szelvénynél védőszerkezet, illetve fokozott biztonság alkalmazásával nincs megkötés;

d) nyomott vezetéknél védőszerkezet nélkül 3,0 m;

e) nyomott vezetéknél védőszerkezet alkalmazásával nincs megkötés.

(6) Földgázellátás létesítményeinek biztonsági övezete a gázátadó állomásoknál a létesítmény kerítésétől, illetve a kisajátított terület szélétől vízszintesen 15 m, az átadó borítható szerelvényeitől 26 m.

## 8. A telekalakítás általános szabályai

15. § (1) A falusias és kertvárosias lakóterületen, illetve üdülőházas üdülőterületen telekösszevonás akkor engedélyezhető, ha a keletkező telek mérete nem haladja meg az adott övezetre meghatározott legkisebb kialakítható teleknagyság háromszoros értékét.

(2) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló telek/telkek alakja alkalmazkodik a tömbben kialakult struktúrához és az építési övezet, övezet beépíthetőségre és arculatára vonatkozó előírásait nem korlátozza. A telekalakítás során törekedni kell az egyszerű telekformák kialakítására.

(3) A szabályozási terven jelölt kötelező telekalakítások, és hozzá kapcsolódó kötelező megszüntető jelek kötelező elemek, a használatában átalakuló területek tervezett használatához szükséges telekalakítás megvalósítását célozzák.

(4) A szabályozási terven javasolt telekalakítások javasolt szabályozási elemek, a telekalakítás egy lehetséges, javasolt megoldását mutatják, figyelembevételük nem kötelező.

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

(6) Közmű elhelyezés céljára bármely építési övezetben, övezetben az építési övezetre, övezetre előírt legkisebb kialakítható telekméretnél kisebb területű telek is kialakítható.

(7) Magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 6,0 m-nél.

(8) A település építési övezeteiben nyúlványos telek kizárólag meglévő zárványtelek feltárására alakítható ki, a teleknyúlvány szélessége nem lehet 4,0 m-nél kisebb. Egyéb esetekben nyúlványos telek nem alakítható ki.

(9) Meglévő, az övezeti előírásokban rögzített minimális szélességet el nem érő kialakult telkek szélességének megtartása mellett történő, legfeljebb két részre való felosztása abban az esetben lehetséges, ha a telek szélessége az övezetben előírt szélességnél legfeljebb 2,0 méterrel kisebb.

(10) Szabályozási vonallal kiszabályozott, szabályozási terv szerinti telekalakítás akkor is engedélyezhető és az így létrejövő telek akkor is beépíthető, ha az építési övezetben, övezetben előírt paramétereknek nem felel meg.

(11) A telekalakítás abban az esetben is végrehajtható, ha a fennmaradó telkek nem érik el a legkisebb beépíthető telekszélességet, de kedvezőbb állapot alakul ki, ami elősegíti a szabályozási terven ábrázolt tervezett állapot elérését.

(12) Különböző övezetbe sorolt szomszédos telkek nem vonhatók össze, övezethatárral érintett határon telekhatárrendezés nem lehetséges kivéve, ha út kialakítása vagy szélesítése miatt szükséges.

## 9. A közművekre vonatkozó általános előírások

16. § (1) A meglévő és tervezett közcélú vízellátás, szennyvíz- és csapadékvíz-elvezetés, villamos energia, földgáz és távhő ellátás, valamint az elektronikus hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti védőtávolságai számára elsősorban közterületen, közműterületen vagy az erre a célra kijelölt területen kell helyet biztosítani. Amennyiben ilyen alkalmas terület nem áll rendelkezésre, a közművek hálózatai és létesítményei bármely építési övezetben, övezetben elhelyezhetők.

(2) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy

- a) a 10 m feletti, 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
- b) a 12 m szabályozási szélességet meghaladó utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.

## 10. A közművesítés mértékének előírása

17. § (1) Az SZT-2 terv hatálya alá tartozó területen a beépítés feltétele az energiaszolgáltatás (villamos energia és gáz), az ivóvíz, a szennyvízelvezetés és -tisztítás, valamint a csapadékvíz-elvezetés, vagy -tárolás együttes biztosítása. Amennyiben mindezek biztosítása közüzemi hálózatról még nem megvalósítható, a hálózat kiépítéséig egyedi megoldással is biztosíthatók.

(2) Szennyvíztároló csak zárt kivitelű, vízzáró határoló fallal létesíthető.

(3) A közüzemi villamos energia, ivóvíz, szennyvízelvezetés kiépülésével azokra az ingatlant rá kell kötni.

(4) Az SZ-2 terv hatálya alá tartozó területen kívül eső területek építési telkei közművesítetlennek minősülnek. A rendeltetésszerű használatba vétel feltétele a villamos energia és az ivóvíz biztosítása. A közüzemi ivóvízhálózat kiépítéséig ivóvíz minőségű vizet szolgáltató kút figyelembevétele megengedett. A szennyvízcsatorna-hálózat kiépítéséig terjedő átmeneti időszakban az OTÉK 47. § (3)-(4) bekezdése szerint kell vizsgálni, tervezni és dokumentálni a szennyvíz ártalmatlanításának megoldását.

## 11. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

18. § (1) Hegykő község a települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló 62/2011. (XII. 29.) BM rendelet alapján III. katasztrófavédelmi osztályba sorolt.

(2) Hegykő közigazgatási területén katasztrófavédelmi szempontból a településen folytatható építési tevékenységek megvalósítását veszélyeztető hatások, tényezők nem kerültek azonosításra.

(3) Az élet és a létfenntartáshoz szükséges anyagi javak védelme érdekében a polgármester a települési veszélyelhárítási terv alapján jár el.

## II. Fejezet

### AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

#### 12. A beépítési mód, az építési hely és a beépítettség mértéke

19. § (1) Új épület előkert építési vonala

a) igazodjon a kialakult állapothoz, ami a szomszédos 3-3 beépített telek előkertjének átlaga, attól legfeljebb 0,5 m eltéréssel;

b) saroktelek esetén igazodjon a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához;

c) utcavonalon elhelyezett épületek közötti foghíjtelek esetén a közterülettől legfeljebb 2,0 méterig visszahúzható;

d) amennyiben a szabályozási terven nincs építési hely feljelölve, akkor a HÉSZ által meghatározottak alapján kialakítandó.

(2) Amennyiben az övezet, építési övezet egyedi előírásai vagy a szabályozási terv másként nem rendelkezik és az (1) bekezdés szerinti építési vonal nem határozható meg, az előkert mérete 6,0 m.

(3) Amennyiben az övezet, építési övezet egyedi előírásai vagy a szabályozási terv másként nem rendelkezik, szabadon álló beépítési mód esetén az építési telek oldalkertje az előírt maximális épületmagasság értékének fele, de legalább 3,0 m.

(4) Amennyiben az övezet, építési övezet egyedi előírásai vagy a szabályozási terv másként nem rendelkezik, oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje

a) az övezetben az előírt maximális épületmagasság értéke,

b) 12,0 m szélességet el nem érő építési telek esetében 4,0 m,

c) Lf-1 övezetben, amennyiben a kialakult beépítés oldalkertje az övezeti előírás alatti érték, legalább 4,5 m tartandó,

d) Lf-2 övezetben, amennyiben a kialakult beépítés oldalkertje az övezeti előírás alatti érték, legalább 4,0 m tartandó.

(5) Amennyiben az övezet, építési övezet egyedi előírásai vagy a szabályozási terv másként nem rendelkezik, az építési telek hátsó kertjének mérete

a) amennyiben a telekmélység 30 m, vagy az alatti érték, 6,0 m,

b) amennyiben a telekmélység 30-50 m közötti, legalább 12,0 m,

c) amennyiben a telekmélység 50-80 m közötti, legalább 18,0 m,

d) amennyiben a telekmélység 80 m fölötti, legalább 36 m,

e) hétvégiházás üdülőterületen legalább 6,0 m.



(6) A szabályozási tervben „telek be nem építhető területe” -ként vagy „kötelezően zöldfelületként kialakítandó és fenntartandó telekrész” -ként megjelölt terület nem építési hely.

### 13. Az építési vonal

20. § (1) Építési telek beépítésekor, az SZ-2 terven nem ábrázolt építési vonal esetén az építési hely utcai határvonala tekintendő előírt építési vonalnak, saroktelken – zártsorú, előkert nélküli beépítés kivételével – csak a rövidebb oldali határvonal minősül kötelező építési vonalnak.

(2) Az épület akkor tekintendő építési vonalon állónak, ha az adott homlokzat legalább 50%-ban a telek építési vonalán, vagy attól legfeljebb 0,5 m-re áll. A homlokzat többi része eltérhet az építési vonaltól.

### 14. Az épületmagasság

21. § (1) Lakóterületbe sorolt építési övezetekben az udvari épület épületmagassága legfeljebb 4,5 m. Egyéb, lakóterülettől eltérő építési övezetekben az udvari épület épületmagassága az övezetre meghatározott épületmagassági érték.

(2) A hátsó telekhatáron álló épület határoló falának homlokzatmagassága nem haladhatja meg a 3,0 m-t.

(3) Az övezetre előírt épületmagassági határértékeket nem teljesítő (meghaladó) meglévő építmények átépítése, vagy bővítése során az építmény mértékadó magassága csak a határértékek teljesülésének irányába változhat.

(4) A K-mű jelű különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területen az épületmagasság értéke a rendeltetéshez tartozó technológiai építménye – különösen torony, szabadtéren épített daru, daruzott csarnok, siló, hűtőház – esetében a beépíthető telekrésznek legfeljebb 20%-án a feltétlenül szükséges mértékig, de maximum 20,0 m-ig emelhető.

### 15. A zöldfelületekre vonatkozó általános előírások

22. § (1) A telek közlekedésre és gépjármű-elhelyezésre szolgáló burkolt területrészei a zöldfelületi fedettségbe nem számíthatók be.

(2) Az előírt zöldfelület mértéke többszintes növényállomány telepítése esetén sem csökkenthető.

(3) Az ingatlanok zöldfelületeinek minden megkezdett 100 m<sup>2</sup>-e után legalább egy, környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni.

(4) A kötelező legkisebb zöldfelület számításánál a fákkal, cserjékkel, évelőkkel betelepített, gyepvel, virágággal vagy kéregőrleménnyel fedett termett talaj és a vízfelületek vehetők figyelembe.

(5) A kötelező zöldfelület legalább egyharmadát egybefüggően kell kialakítani és fenntartani.

(6) A szabályozási terven jelölt „kötelezően zöldfelületként kialakítandó és fenntartandó telekrész” -el érintett telekrészen háromszintű – gyeppel, cserjékkel és lombkoronával szintű – növényállományt kell kialakítani, amelyet legkésőbb a rendeltetés szerinti használat megkezdéséig meg kell valósítani.

(7) A (6) bekezdés szerinti területeken parkolót elhelyezni nem lehet.

(8) A szabályozási terven „telek be nem építhető területe” és jelöléssel ellátott területen a meglévő erdő, fásítás megtartandó, építmény nem létesíthető.

## 16. Járművek elhelyezése, parkolók létesítése

23. § (1) A szükséges parkolók telken belüli létesítésétől kizárólag akkor lehet eltekinteni, ha

a) a gépkocsival a telekre be-, valamint a telekről való kihajtást forgalomtechnikai okokból az út kezelője nem engedélyezte, vagy

b) a telken értékvédelem alatt lévő épület áll és az a parkolók kialakítását nem teszi lehetővé, vagy

c) a telken meglévő értékes, országos vagy helyi védelem alatt álló növényzet miatt az épületen kívüli parkoló építése jelentős növénykárrel járna, vagy

d) a telken nevelési-oktatási célú épület, vagy azt kiszolgáló igazgatási épület elhelyezése tervezett.

(2) A parkolók telken kívüli létesíthetőségét biztosító (1) bekezdés szerinti esetekben az építtető köteles a szükséges parkolók telken nem elhelyezhető részét telken kívül létesíteni.

(3) Az építtető a telken kívüli parkoló létesítési kötelezettségét az építési telek határától légvonalban mért 500 méteren belül

a) más telken parkolóban, vagy

b) a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének felhasználásával az adott telken meglévő kapacitás feletti új parkoló megépítésével teljesítheti.

(4) Ha az építtető a szükséges parkolót a (3) bekezdés a) pontja alapján a telken kívül biztosítja, az érintett ingatlan vonatkozásában az építési munka megkezdése előtt az építésügyi hatóság részére igazolnia kell a rendelkezési jogosultságát, továbbá az erre az ingatlanra készített parkolási mérleget, amely bemutatja, hogy a telekre vonatkozó parkolási igény megoldott.

## 17. Általános építészeti előírások

24. § (1) Az övezeti előírásokban megfogalmazott, minimálisan kialakítható telekméretnél kisebb, kialakult telek beépíthető, az egyéb vonatkozó rendelkezések betartása mellett.

(2) Tetőtérben többszintes lakás nem alakítható ki.

(3) Az adott övezeti előírásokban megengedettnél már nagyobb mértékben beépített telek beépítettsége tovább nem növelhető, azonban a meglévő épületek korszerűsíthetők, és a beépítettség további növelése nélkül a megengedett épületmagasság betartása mellett vertikális irányban bővíthetők.

(4) Az övezeti előírásokban megengedettnél nagyobb épületmagasságú meglévő épület – a benapozási és tűzvédelmi előírások teljesülése esetén – korszerűsíthető és bővíthető, az épületmagasság további növelése nélkül.

(5) Az oldalkert és előkert minimális méretén belülrre erkély nem lóghat be.

(6) Beépítésre szánt területeken az állattartó épületek elhelyezésére vonatkozó előírások:

a) állattartó épület lakóterületeken a saját telken álló, és a szomszédos telken álló, huzamos tartózkodásra szolgáló épülettől legalább 5,0 m-re helyezendő el;

b) településközpont vegyes területen állattartó épület nem helyezhető el.

### III. Fejezet

#### A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ RÉSZLETES ELŐÍRÁSOK

##### 18. A beépítésre szánt területek

25. § (1) A település közigazgatási területén a beépítésre szánt területek a használatuk általános, valamint sajátos jellege alapján az alábbi építési övezetekbe soroltak:

- a) lakóterületen belül
  - aa) kertvárosias lakóterületbe (Lke),
  - ab) falusias lakóterületbe (Lf),
- b) vegyes területen belül településközpont területbe (Vt),
- c) gazdasági területen belül kereskedelmi szolgáltató (Gksz),
- d) üdülőterületen belül
  - da) üdülőházas területbe (Üü),
  - db) hétvégi házas területbe (Üh),
- e) különleges beépítésre szánt területen belül
  - ea) idegenforgalmi terület (K-id),
  - eb) mezőgazdasági üzemi terület (K-mü),
  - ec) sportterület (K-sp),
  - ed) strandterület (K-str),
  - ee) szabadidős terület (K-sz),
  - ef) településüzemeltetési terület (K-tü),
  - eg) vásár terület (K-vá).

(2) Hegykő egyes területeinek (1) bekezdés szerinti övezeti besorolását a szabályozási terv állapítja meg.

(3) Az építési övezeteket és az egyes építési övezetekre vonatkozó telekalakítási és beépítési paramétereket a 3. mellékletben szereplő táblázat tartalmazza.

##### 19. A kertvárosias lakóterületre (Lke) vonatkozó részletes előírások

26. § (1) A kertvárosias lakóterület a szabályozási terven Lke övezeti jellel jelölt, laza beépítésű, összefüggő nagy kertes építési övezet, mely elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben

- a) lakó,
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális,
- e) szállás jellegű, és
- f) sport

rendeltetésű épületek, létesítmények helyezhetők el.

(3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben telkenként legfeljebb egy fő rendeltetésű épület helyezhető el, melyben legfeljebb egy lakó rendeltetési egység alakítható ki.

(4) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben nem helyezhetők el üzemanyag-töltők és egyéb gazdasági építmények.

(5) További egy fő rendeltetési egység a fő rendeltetésű épületben maximum 25 m<sup>2</sup> nettó alapterülettel helyezhető el.

(6) Lke-1 építési övezet telkein járműtároló minden esetben különálló épületben is elhelyezhető.

(7) Lke-2 építési övezet telkein járműtároló minden esetben különálló épületben is elhelyezhető.

(8) Lke-3 építési övezet telkein járműtároló minden esetben különálló épületben is elhelyezhető.

## 20. A falusias lakóterületre (Lf) vonatkozó részletes előírások

27. § (1) A falusias lakóterület a szabályozási terven Lf övezeti jellel jelölt, lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasághoz kapcsolódó építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Falusias lakóterület építési övezeteiben

a) lakó,

b) mező- és erdőgazdaság, valamint a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,

c) kereskedelmi, szolgáltató,

d) szállás jellegű,

e) igazgatási, iroda,

f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

g) kulturális, közösségi szórakoztató és

h) sport

rendeltetésű épületek, létesítmények helyezhetők el.

(3) Falusias lakóterület építési övezeteiben telkenként legfeljebb egy fő rendeltetésű épület helyezhető el, melyben legfeljebb egy lakó rendeltetési egység alakítható ki.

(4) További egy fő rendeltetési egység a fő rendeltetésű épületben maximum 25 m<sup>2</sup> nettó alapterülettel helyezhető el.

## 21. A településközpont vegyes (Vt) területre vonatkozó részletes előírások

28. § (1) A településközpont vegyes terület a szabályozási terven Vt jellel jelölt, – a település központi funkciójának ellátása érdekében – a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben a következő rendeltetések helyezhetők el:

a) igazgatási, iroda,

b) kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű,

c) lakó,

d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

e) kulturális, közösségi szórakoztató és

f) sport.

(3) Vt-1 övezet telkein

a) az előkert mérete 5,0 m,

b) a hátsókert mérete 6,0 m,

c) telkenként legfeljebb egy lakó rendeltetési egység helyezhető el.

(4) Vt-2 övezet telekin

a) az előkert mérete 5,0 m,

b) a hátsókert mérete 7,5 m.

(5) Vt-3 övezet telekin

a) az előkert mérete 6,0 m,

b) az oldalkert mérete 4,0 m,

c) a hátsókert mérete 8,0 m,

d) telkenként legfeljebb egy lakó rendeltetési egység helyezhető el.

(6) Vt-1 és Vt-2 övezet telkein az udvari épületszárnyak között legalább 6,0 m tartandó, zártosú beépítést megszakító oldalkert a tényleges épületmagasságnak megfelelő távolság, de legalább 3,0 m legyen.

## 22. A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre (Gksz) vonatkozó részletes előírások

29. § (1) Kereskedelmi szolgáltató terület a szabályozási terven Gksz jellel jelölt, a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató célú és raktárépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben a következő rendeltetések helyezhetők el:

a) kereskedelmi, szolgáltató, egyéb nem zavaró hatású gazdasági,

b) raktár,

c) iroda

rendeltetésű épületek, létesítmények helyezhetők el.

(3) Kereskedelmi szolgáltató terület övezeteiben

a) az előkert mérete 12,0 m,

b) az oldalkert mérete 6,0 m,

c) a hátsókert mérete 6,0 m.

## 23. Az üdülőházas üdülőterületre (Üü) vonatkozó részletes előírások

30. § (1) Az üdülőházas üdülőterület a szabályozási terven Üü jellel jelölt, túlnyomóan változó üdülési kör több napos tartózkodására szolgáló terület, mely elhelyezkedése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas.

(2) Üdülőházas üdülőterület építési övezeteiben

a) kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő,

b) üdülőtábor,

c) kemping,

d) az üdülőházas üdülőterület kiszolgálását biztosító iroda,

e) kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű,

f) kulturális, közösségi szórakoztató,

g) vendéglátó,

h) hitéleti,

i) sport

rendeltetésű épületek, létesítmények helyezhetők el.

(3) Üü-1 övezet telkein

a) az előkert mérete 12,0 m,

b) az oldalkert mérete 6,0 m,

c) a hátsókert mérete 12,0 m.

- (4) Üü-2 övezet telkein
  - a) az előkert mérete 8,0 m,
  - b) az oldalkert mérete 6,0 m,
  - c) a hátsókert mérete 6,0 m.
- (5) Üü-3 övezet telkein legfeljebb kettő, 1 200 m<sup>2</sup> telekméretet meghaladó esetben legfeljebb 6 üdülőegység létesíthető.
- (6) Üü-3 övezet telkein egy épület létesíthető.
- (7) Üü-3 övezet telkein
  - a) az előkert mérete 8,0 m,
  - b) az oldalkert mérete 4,0 m,
  - c) a hátsókert mérete 12,0 m.
- (8) Üü-4 övezet telkein
  - a) az előkert mérete 12,0 m,
  - b) az oldalkert mérete 7,0 m,
  - c) a hátsókert mérete 12,0 m.

#### 24. A hétvégi házas üdülőterületre (Üh) vonatkozó részletes előírások

31. § (1) A hétvégi házas üdülőterület a szabályozási terven Üh jellel jelölt, állandó üdülői kör időszakos pihenését szolgáló terület, mely elhelyezkedése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas.

(2) Hétvégi házas üdülőterület építési övezeteiben

- a) legfeljebb egy egységes üdülő,
- b) kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó,
- c) vallási, kulturális,
- d) sport,

rendeltetésű épületek, létesítmények helyezhetők el.

(3) Üh jelű építési övezet telkein egy ingatlanon egy épület helyezhető el.

(4) Hétvégi házas terület övezeteiben

- a) az előkert mérete 5,0 m,
- b) az oldalkert mérete 6,0 m,
- c) a hátsókert mérete 6,0 m.

(5) Saroktelken az oldalhatáron álló beépítés mentén az előkert mérete lehet 0,0 m is.

#### 25. A különleges beépítésre szánt területekre (K) vonatkozó részletes előírások

32. § (1) A különleges beépítésre szánt idegenforgalmi terület a szabályozási terven K-id övezeti jellel jelölt, elsősorban idegenforgalmi-, turisztikai-, sport-, horgászatra alapozott üdülést és a szabadidő eltöltését szolgáló létesítmények elhelyezésére szolgáló terület.

(2) K-id övezetben

- a) idegenforgalmi, turisztikai,
- b) sport,
- c) horgászat,
- d) szabadidő eltöltését szolgáló,
- e) a területet igénybe vevők ellátását szolgáló szálláshely,
- f) fitness-wellness célú,
- g) a tulajdonos vagy a személyzet lakhatását biztosító szolgálati lakás,
- h) vendéglátó, szolgáltató, kereskedelmi célú

rendeltetések helyezhetők el.

(3) Az övezet ligetesen kialakítandó zöldfelületei többfunkciós szabadtéri rendezvények színterei lehetnek, ahol a rendezvények idejére ideiglenes jellegű, szerelt szerkezetű építmény (sátor, pavilon) felállítható.

(4) K-id övezet telkein horgásztó létesíthető.

(5) K-id övezet telkein a burkolt felületek aránya a 15%-ot nem haladhatja meg.

33. § (1) A különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület a szabályozási terven K-mű övezeti jellel jelölt, elsősorban a terményfeldolgozás, -tárolás, valamint az azokat kiszolgáló létesítmények elhelyezésére szolgáló terület.

(2) K-mű jelű övezetben

a) növénytermesztés épületei,

b) állattartás épületei,

c) továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló épületek,

d) legfeljebb egy, a tulajdonos számára szolgáló lakás, lakóépület helyezhetők el.

(3) K-mű övezet telkein a burkolt felületek aránya nem haladhatja meg a 20%-ot.

(4) K-mű övezet telkein

a) az előkert mérete 8 m,

b) az oldalkert mérete 6 m,

c) a hátsókert mérete 7,5 m.

34. § (1) A különleges beépítésre szánt sportterület a szabályozási terven K-sp övezeti jellel jelölt, elsősorban sportpályák, sportépítmények, szabadidő eltöltéssel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgáló terület.

(2) K-sp jelű övezetben

a) sportpályák, sportépítmények,

b) kiszolgáló létesítményeik,

c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,

d) és szálláshely szolgáltató

rendeltetések helyezhetők el.

(3) Az övezet ligetesen kialakítandó zöldfelületei többfunkciós szabadtéri rendezvények színterei lehetnek, ahol a rendezvények idejére ideiglenes jellegű, szerelt szerkezetű építmény (sátor, pavilon) felállítható.

(4) K-sp övezet telkein

a) az előkert mérete 12,0 m,

b) az oldalkert mérete 6,0 m,

c) a hátsókert mérete 6,5 m.

(5) K-sp övezet telkein elő-, oldal- és hátsókertben az optikai lehatárolást biztosító fásítás létesítendő.

35. § (1) A különleges beépítésre szánt strandterület a szabályozási terven K-str övezeti jellel jelölt, elsősorban strandok kialakítására szolgáló terület.

(2) K-str övezetben

a) strand,

b) egészségügyi ellátó,

c) vendéglátó, szolgáltató, kereskedelmi létesítmény,

d) látványfürdő,

e) fitness-wellness, illetve

f) ezeket kiszolgáló

rendeltetések helyezhetők el.

(3) Az övezet ligetesen kialakítandó zöldfelületei többfunkciós szabadtéri rendezvények színterei lehetnek, ahol a rendezvények idejére ideiglenes jellegű, szerelt szerkezetű építmény (sátor, pavilon) felállítható.

(4) K-str övezet telkein a burkolt felületek aránya nem haladhatja meg a 25%-ot.

(5) K-str övezet telkein

- a) az előkert mérete 12,0 m,
- b) az oldalkert mérete 12,0 m,
- c) a hátsókert mérete 12,0 m.

36. § (1) A különleges beépítésre szánt szabadidős terület a szabályozási terven K-sz övezeti jellel jelölt, elsősorban a szabadidő eltöltését szolgáló létesítmények elhelyezésére szolgáló terület.

(2) K-sz övezetben

- a) szabadidő eltöltését szolgáló létesítmény,
- b) szórakoztató, kulturális, sport,
- c) vendéglátó, szolgáltató, kereskedelmi,
- d) fitness-wellness,
- e) szálláshely, illetve
- f) ezeket kiszolgáló

rendeltetések helyezhetők el.

(3) K-sz övezet telkein látványtó, medence, szökőkút létesíthető.

(4) Az övezet ligetesen kialakítandó zöldfelületei többfunkciós szabadtéri rendezvények színterei lehetnek, ahol a rendezvények idejére ideiglenes jellegű, szerelt szerkezetű építmény (sátor, pavilon) felállítható.

(5) K-sz övezet telkein a burkolt felületek aránya nem haladhatja meg a 35%-ot.

(6) K-sz-1 övezet telkein

- a) az előkert mérete 12,0 m,
- b) az oldalkert mérete 6,5 m,
- c) a hátsókert mérete 12,0 m.

(7) K-sz-2 övezet telkein

- a) az előkert mérete 8,0 m,
- b) az oldalkert mérete 6,5 m,
- c) a hátsókert mérete 6,5 m.

37. § (1) A különleges beépítésre szánt településüzemeltetési terület a szabályozási terven K-tü övezeti jellel jelölt, elsősorban települési szintű településüzemeltetési, szolgáltató és karbantartó létesítmények elhelyezésére szolgáló terület.

(2) Az övezetben

- a) településüzemeltetési, szolgáltató és karbantartó,
- b) vízmű telephely,
- c) szennyvíztisztító telep, átemelő,
- d) hulladékudvar,
- e) és nem zavaró hatású egyéb gazdasági

rendeltetés helyezhető el.

(3) K-tü övezet telkein a burkolt felületek aránya nem haladhatja meg a 20%-ot.

(4) K-tü övezet telkein

- a) az előkert mérete 12,0 m,
- b) az oldalkert mérete 12,0 m,
- c) a hátsókert mérete 12,0 m.



38. § (1) A különleges beépítésre szánt vásár terület a szabályozási terven K-vá övezeti jellel jelölt, elsősorban nagy kiterjedésű kereskedelmi célú, települési szintű vásárok, kiállítások, szabadtéri rendezvények megtartására alkalmas terület.

(2) Az övezetben

- a) szabadidős,
  - b) kereskedelmi, védéglátó, egészségügyi, egyházi, szociális,
  - c) a területet igénybe vevők ellátását szolgáló szálláshely,
  - d) a tulajdonos, a bérlő vagy a személyzet igényei ellátó lakás,
  - e) illetve az ezeket kiszolgáló
- rendeltetések helyezhetők el.

(3) K-vá övezet telkein a burkolt felületek aránya nem haladhatja meg a 35%-ot.

(4) K-vá övezet telkein

- a) az előkert mérete 16 m,
- b) az oldalkert mérete 4,0 m.

(5) K-vá övezet telkein a beépítés az elő-, oldal- és hátsókerti szabályok betartása mellett maximum 30,0 m-es sávban történhet.

#### IV. Fejezet

#### A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ RÉSZLETES ELŐÍRÁSOK

##### 26. A beépítésre nem szánt területek

39. § (1) A település közigazgatási területén a beépítésre nem szánt területek a használatuk általános, valamint sajátos jellege alapján az alábbi építési övezetekbe soroltak:

- a) közlekedési-, közmű-elhelyezési területen belül
  - aa) közúti közlekedési- és közmű-elhelyezési területbe (KÖu),
  - ab) kötöttpályás közlekedési területbe (KÖk),
  - b) zöldterületen belül közkertbe (Zkk),
  - c) erdőterületen belül
    - ca) védelmi erdőterületbe (Ev),
    - cb) gazdasági erdőterületbe (Eg),
    - cc) közjóléti erdőterületbe (Ek),
  - d) mezőgazdasági területen belül
    - da) általános mezőgazdasági területbe (Má),
    - db) kertes mezőgazdasági területbe (Mk),
  - e) vízgazdálkodási területen belül vízfelület, tartósan vízzel borított területbe (V),
  - f) természetközeli területbe (Tk),
  - g) különleges beépítésre nem szánt területen belül
    - ga) temető területbe (Kb-t),
    - gb) horgászati területbe (Kb-hg).

(2) Hegykő egyes területeinek (1) bekezdés szerinti övezeti besorolását a szabályozási terv állapítja meg.

(3) Az övezeteket és az egyes övezetekre vonatkozó telekalakítási és beépítési paramétereket a 3. mellékletben szereplő táblázat tartalmazza.

## 27. A közlekedési és közműterületekre (Köu, Kök, Köm) vonatkozó részletes előírások

40. § A közlekedési és közműterületen az OTÉK 26. § bekezdései szerint helyezhetők el építmények.

41. § (1) A közúti közlekedési és közműterület elhelyezésére a szabályozási terv ábrázolásának megfelelően a következő szélességű építési terület biztosítandó:

a) az új közlekedési terület szélességi méretének kótázott értéke megmutatja, hogy a telektömbök kialakításakor milyen minimális közlekedési és közműsávot kell biztosítani;

b) amely területre a szabályozási terv nem ír elő kótázott szélességi értéket, ott a meglévő közlekedési és közmű területű sáv szélessége nem csökkenthető;

c) új utakat a 4. mellékletben található mintakeresztszelvények alapján javasolt kialakítani.

(2) A közlekedési terület övezetei a következők:

a) az I. rendű közlekedési terület övezet, amely a főutak, országos mellékutak építési területe,

b) a II. rendű közlekedési terület övezet, amely a gyűjtőutak, kiszolgáló utak, kerékpárutak és gyalogosforgalmú utcák építési területe.

(3) A (2) bekezdésben szereplő utak szabályozási vonallal kijelölt szélesítési sávjában

a) meglévő építményrészben értéknövelő építési tevékenység nem végezhető,

b) kerítés csak a szabályozási vonalon létesíthető,

c) új közműbekötés a szabályozási vonal, mint közterületi telekhatár figyelembevételével létesítendő.

(4) Közútszélesítés céljából leszabályozott építési telken építési munka akkor végezhető, ha a leszabályozott telekrész az ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi számon elkülönítve közútként vagy magánútként szerepel.

## 28. A zöldterületekre (Zkk) vonatkozó részletes előírások

42. § (1) A zöldterület a szabályozási terven Zkk övezeti jellel jelölt állandóan növényzettel fedett közkert, amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.

(2) Zöldterület övezeteiben

a) a terület rendeltetészerű használatához szükséges,

b) vendéglátó, és

c) sport

fő rendeltetésű építmény helyezhető el.

(3) Zöldterület övezeteiben a növényállományának több, mint egynegyedét érintő növénytelepítési, burkolási, építési, átalakítási munkákat a meglévő egészséges és értékes növényállomány lehetőség szerinti megőrzésével, kertészeti kiviteli terv alapján kell elvégezni.

## 29. Az erdőterületekre (Ev, Eg, Ek) vonatkozó részletes előírások

43. § (1) Az erdőterület a szabályozási terven Ev, Eg vagy Ek övezeti jellel jelölt, az erdőgazdálkodás hosszú távú célját, a település ökológiai rendszerének megőrzését, javítását és védelmét, valamint a pihenést és a szabadidős tevékenységet szolgálja.

(2) Hegykő erdőterületei rendeltetésük szerint

a) védelmi,

b) gazdasági,

c) közjóléti célokat szolgálnak.

(3) Ev jelű övezetben – az erdei kilátó, a magasles és a honvédelmi és katonai épületek kivételével – épület nem helyezhető el.

(4) Eg és Ek jelű övezetben a telek legfeljebb 2%-án alakítható ki burkolt felület.

### 30. Általános mezőgazdasági területekre (Má) vonatkozó részletes előírások

44. § (1) Az általános mezőgazdasági terület a szabályozási terven Má övezeti jellel jelölt, a termőföld mennyiségi és minőségi védelmét, a mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényeit szolgáló terület.

(2) Általános mezőgazdasági területen a tájba-illesztés a 7. §-ban foglaltak szerint kell, hogy történjen.

(3) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben trágyadomb, komposztáló, illetve állattartási épület a huzamos tartózkodásra szolgáló épülettől legalább 15,0 m távolságban helyezendő el.

(4) Má-1 övezetben

a) növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés épületei, létesítményei,

b) az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló épületek,

c) mezőgazdasággal/mezőgazdasági épületekkel összefüggő lakó- vagy szállásjellegű épületek,

d) hitéleti épületek helyezhetők el.

(5) Má-1 övezetben lakóépület, lakás nem helyezhető el.

(6) Má-1 övezetben birtokközpont olyan telken alakítható ki, amelynek közúti megközelítése legalább 8,0 m széles közútról vagy magánútról biztosított.

(7) Má-2 övezetben épület nem helyezhető el.

### 31. Kertes mezőgazdasági területekre (Mk) vonatkozó részletes előírások

45. § (1) A kertes mezőgazdasági terület a szabályozási terven Mk jellel jelölt, jellemzően a kisüzemi, egyéni célú mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényeit szolgáló terület.

(2) Kertes mezőgazdasági területen a tájba-illesztés 7. §-ban foglaltak szerint kell, hogy történjen.

### 32. Vízgazdálkodási területekre (V) vonatkozó részletes előírások

46. § (1) A vízgazdálkodási terület a szabályozási terven V övezeti jellel jelölt, a vizek hasznosítását, megőrzését, ökológiai rendszerének védelmét, továbbá a lakossági rekreációt egymással összehangoltan szolgáló terület.

(2) Vízgazdálkodási területbe a vízfelületek (folyóvizek, állóvizek, közcélú nyílt csatornák medre és beépítetlen parti sávja), valamint a tartósan vízzel borított területek tartoznak.

(3) A vízfolyások mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó.

(4) Vízgyűjtési terület övezeteiben építmény, műtárgy a vonatkozó hatályos jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően helyezhető el.

(5) Vízgyűjtési terület övezeteiben a kialakult erdőállomány, a nádas, mocsaras vízenyős területek megőrzendők.

(6) V jelű övezetben csak a

- a) vízkárelhárítást szolgáló,
- b) vízbeszerzést, kezelést és tárolást, szállítást szolgáló,
- c) és az ezeket kiszolgáló létesítmények helyezhetők el.

(7) V jelű övezetben a természetes állapotú vízfolyások mellett, külterületen 50 m-en belül nem helyezhető el építmény.

### 33. Természetközeli területekre (Tk) vonatkozó részletes előírások

47. § (1) A természetközeli terület a szabályozási terven Tk jellel jelölt, a mocsár, nádas és ex lege védett lápterületek ökológiai rendszerének megőrzését, javítását és védelmét hivatott szolgálni.

(2) Tk jelű övezetben épület nem helyezhető el.

### 34. A különleges beépítésre nem szánt területekre (Kb) vonatkozó részletes előírások

48. § (1) A különleges beépítésre nem szánt temető terület a szabályozási terven Kb-t övezeti jellel jelölt, a temetkezés és a temetkezést kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgáló terület.

(2) Kb-t jelű övezetben

- a) sírok, urnasírok, kripták,
- b) ravatalozó, halottasház, temetőkápolna,
- c) a temető működéséhez szükséges kiszolgáló épületek és létesítmények helyezhetők el.

49. § (1) A különleges beépítésre nem szánt horgászati terület a szabályozási terven Kb-hg övezeti jellel jelölt, a horgászatra alapozott üdüléssel, pihenéssel kapcsolatos létesítmények, továbbá az azokhoz kapcsolódó ellátó-, vendéglátó-, kereskedelmi és szolgáltató célú létesítmények épületeinek elhelyezésére szolgáló terület.

(2) Kb-hg jelű övezetben

- a) területet igénybe vevők ellátását szolgáló szálláshely,
- b) fitness-welness célú,
- c) kereskedelmi,
- d) vendéglátó,
- e) szociális

épületek és létesítmények helyezhetők el.

## V. Fejezet

### ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

#### 35. Hatályba léptető rendelkezés

50. § (1) Ez a rendelet 2023. február 15-én lép hatályba.

(2) A rendeletet a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni. A folyamatban lévő ügyekben akkor alkalmazható, ha az ügyfél ezt kéri.

### 36. Hatályon kívül helyező rendelkezés

51. § Hatályát veszti Hegykő Község Önkormányzata Képviselő-testületének a „község teljes közigazgatási területének” helyi építési szabályzatáról szóló 10/2007.(IX. 28.) önkormányzati rendelete.

Hegykő, 2022. december 20.

Szigethi István  
polgármester

dr. Jakab Zsolt  
jegyző

A rendelet kihirdetve:

Hegykő, 2022. december 30.

dr. Jakab Zsolt  
jegyző