

**Hidegkút Község Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**7/2004. (IX.07.) rendelete, kiegészítve a**  
**3/2012. (III. 23.) rendeletével**  
**Hidegkút község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről.**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Étv.) 7. § (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Étv. 9. § (2), (3) és (6) bekezdésében, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 5. §-ában megjelölt területileg illetékes Somogy Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatalának Állami Főépítésze, Közép-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelősége, Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége, Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala, Győr- Moson- Sopron Megyei Kormányhivatal Kulturális Örökségvédelmi Irodája, Balaton- felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága, Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatala, Veszprém Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága, Veszprém Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatósága, Honvédelmi Minisztérium Honvéd Vezérkar Főnöke, Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Veszprémi Bányakapitánysága, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatósága véleményének kikérésével, az Étv. 10. § (3) bekezdésében, megjelölt Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének véleményének kikérésével, az Étv. 9. § (2) és (3) bekezdésében és az Étv. 10. § (3) bekezdésében megjelölt Nemesvámos község Önkormányzata, Balatonfüred Város Önkormányzata, Tótvázsony Község Önkormányzata, Veszprémfajszt és Balatonszőlős Község Önkormányzata véleményének kikérésével, az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII.23) Korm. rendelet 2. §-ban megjelölt Veszprém Megyei Jogú Város Jegyzőjének, mint elsőfokú építésügyi hatóság, véleményének a kikérésével a helyi önkormányzatokról szóló módosított 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva Hidegkút Község Önkormányzata az alábbi rendeletet alkotja.

## **I. FEJEZET**

### **ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

#### **Az előírások hatálya**

##### **1.§.**

Jelen rendelet hatálya Hidegkút község közigazgatási területére terjed ki.

#### **Az előírások alkalmazása**

##### **2.§.**

1. A 1.§-ban meghatározott területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületeryűttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni és ezekre hatósági

engedélyt adni - az országos érvényű rendelkezések mellett - kizárólag jelen rendelet előírásainak megfelelően szabad.

2. Jelen rendelet kötelezően alkalmazandó melléklete a település Belterületi és beépítésre szánt területek szabályozási terve (1.sz. melléklet BSZA-1 ill. BSZA-2) és a Beépítésre nem szánt területek szabályozása (2.sz. melléklet KSZA). A rendelet előírásai a szabályozási tervlapokkal (BSZA-1, BSZA-2 és KSZA) együtt alkalmazandók

## **A szabályozás elemei**

### **3.§.**

1. Az alkalmazott kötelező szabályozási elemek: <sup>1</sup>
  - a) Szabályozási vonal
  - b) Beépített és beépítésre szánt, ill. beépítésre nem szánt területek határa,
  - c) Területfelhasználási egységek határa
  - d) Telekre vonatkozó: építési övezet határa, építési övezet jele, építési hely, vonal, beépíthető legkisebb teleknagyság, minimális telekszélesség, legnagyobb építménymagasság, maximális beépítettség, beépíthetőség, beépítési mód, zöldfelületek legkisebb mértéke és a zöldfelületek kialakítására vonatkozó előírások, és a beépítettség környezeti feltételei.
2. Irányadó szabályozási elemek: meglévő és irányadó telekhatár, megszüntető jel, épület kontúrok, út, gyalogút és közmű-vezeték nyomvonala.
3. Az irányadó szabályozási elemek előírásaitól az engedélyhatározat az egyéb előírások betartása mellett eltérhet.
4. A kötelező szabályozási elemek csak a rendezési terv módosításával változtathatók meg.
5. Az új telekosztású lakótömbben a tervlapon javasolt telekszámától maximum 10%-al lehet eltérni.

## **Külterület és belterület**

### **4.§.**

A belterületi határ tervezett változását a szabályozási terv tartalmazza, mely több részletben is végrehajtható, önkormányzati határozat alapján ütemezetten. Szükség esetén ez az ütemezés tartalmazza a tömbön belüli megvalósítás ütemét, mely alapját képezi az építési engedély kiadásának is.

## **Területfelhasználás**

### **5.§.**

1. A település területe építési szempontból
  - a. beépítésre szánt területekre
  - b. beépítésre nem szánt területekre tagozódik.

A település területe az alábbi terület felhasználási egységekre tagozódik:

---

<sup>1</sup> az OTÉK alapján

a.) **beépítésre szánt területek** építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint

**Lakóterület:**

- Falusias lakóterület **Lf (Lf-P; Lf-1; Lf-2; Lf-3)**
- Falusias lakóterület-műemléki **Lfm (Lfm-1; Lfm-2)**

**Vegyes terület**

- településközpont-vegyes területek **Vt**

**Gazdasági terület:**

- Kereskedelmi-szolgáltató **Gksz-1, Gksz-2**

**Különleges terület:**

- temető **Kt**
- nagyterjedésű sportterület **Ksp**

b.) **beépítésre nem szánt területek**

**Különleges terület:**

- sport **Kk-sp**

**Közlekedési terület:**

Közlekedési terület a szabályozási terven jelölt:

- országos közutak **KÖ**
- a helyi közutak területe **külön nem jelölt**
- közterületi parkolók területe **P**

**Zöldterület:**

- zöldterület **Z**
- települési szintű közpark **Z-1**
- lakóterületi szintű közpark **Z-2**
- fásított köztér, sétány **Z-3**

**Erdőterület:**

- védelmi **Ev**
- védett **Ev-1**
- védő **Ev-2**
- gazdasági **Eg**

**Mezőgazdasági terület:**

- általános **Má**
- védendő tájhasználatú övezet **Má-1**
- árutermelési mezőgazdasági övezet **Má-2**
- belterületi mezőgazdasági övezet **Má-3**

**Vízgazdálkodási terület:**

- vízgazdálkodási **V**

Minden terület-felhasználási egységben a mindenkori építési és Balaton törvény és az OTÉK szerinti feltételekkel az ott meghatározott funkciójú épületek és építmények helyezhetők el, kivéve az egyes terület-felhasználási egységeknél felsorolt létesítményeket.

## II. FEJEZET

### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

#### Falusias lakóterület – patakmenti (Lf-P)

##### 6. §.

1. Az Lf-P övezet építési telkeinek kialakítása és beépítése során alkalmazandó paramétereket a következő táblázat szerint kell meghatározni:

Övezeti jel	Kialakítható telkek min. nagyság (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telkek legkisebb telkek szélesség, (m)	Beépítés módja	Max. beépítettség mértéke (%)	Max. építmény magasság (m)
Lf-P	800	16	O	30	4,5

2. A főfunkciójú épület csak egy épülettömbben helyezhető el, lakó főfunkció esetén max. két lakással. A telken elhelyezésre kerülő nem főfunkciójú épület maximálisan további egy épülettömbben helyezhető el. Lakó-főfunkciójú épület terve vagy megléte nélkül nem engedélyezhető gazdasági épület, ill. gazdasági épület, vagy építmény használatbavételi engedélye nem előzheti meg a lakóépület használatbavételi engedélyét. Látszó fa felületű épület nem helyezhető el csak vakolt.
3. Az övezetben az oldalhatártól az épület oldalhatári fala 1 méterre kerüljön.
4. Az épületek csak magastetővel létesíthetők. A fő funkciójú és az utcafronti épület meghatározó tető hajlásszöge 35°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet, égetett agyagcserép ill. ahhoz színben és formában alkalmazkodó kis hullámmagasságú egyéb héjalás alkalmazható, nem alkalmazható a fémlemez, és táblás lemezfedés kivéve a kőzúzalékkal szórt cserepes lemezt és a korcolt fémlemezfedést. Látszó fa felületű épület nem helyezhető el, csak vakolt.
5. Állattartás csak az állattartási rendelet szerint engedélyezhető.
6. Az övezet telkeit a helyben kialakult anyag és formavilágú max. 160 cm magas kerítéssel lehet bekeríteni.
7. Foghíj beépítés esetén az épület magasságának illeszkednie kell a két szomszédos épületéhez és a környezeti átlag magasságát nem haladhatja meg.
8. A használatba vételi engedély feltétele (kikötésekkel is) az egyes telkek területének legalább 50 %-nyi zöldfelületi kialakítása.
9. A lakófunkciójú területfelhasználási egységeken belül üzemanyagtöltő nem helyezhető el.

#### Falusias lakóterületek (Lf)

##### 7.§.

1. Az Lf övezet építési telkeinek kialakítása és beépítése során alkalmazandó paramétereket a

következő táblázat szerint kell meghatározni:

Övezeti jel	Kialakítható telek min. nagyság (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek legkisebb telek szélesség (m)	Beépítés módja	Max. beépítettség Mértéke (%)	Max. építmény magasság (m)
Lf-1	700	12	O	30	4
Lf-2	900	20	O	30	4,5
Lf-3	1200	22	O	30	4,5

- A épületek csak magastetővel létesíthetők. A fő funkciójú és az utcafronti épület meghatározó tető hajlásszöge 35°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet, égetett agyagcserép ill. ahhoz színben és formában alkalmazkodó kis hullámmagasságú egyéb héjalás alkalmazható, nem alkalmazható a fémlemez, és táblás lemezfedés kivéve a kőzúzalékkal szórt cserepes lemezt és a korcolt fémlemezfedést. Látszó fa felületű épület nem helyezhető el, csak vakolt.
- Állattartás céljára szolgáló épületek, építmények csak a helyi állattartási rendelet figyelembevételével létesíthetők.
- Építési hely az Lf-1 övezetben általában a kialakulthoz igazodó azaz utcafronti , előkert nélküli, kivéve a jelölt és kottázott építési vonalat. Az Lf-2-es övezetben az előkert mérete 5 méter, kivéve a 91/ 30-38-ig ahol 8 méter. Az Lf-3-ban 8 méter az előkert, kivéve a hrsz 023/1-ből kialakítandó lakótelkeken, ahol 5 m. Az Lf-3 övezetben az épületek az északi, vagy ahhoz legközelebb eső oldalhatártól 1 méterre kerüljenek.
- Az Lf-2 és Lf-3 övezetben az oldalhatártól az épület oldalhatári fala 1 méterre kerüljön.
- Az Lf-3 övezetben az utcahatáros homlokzat max. szélessége 8 méter lehet, mely a telek mélysége felé 5 méteren keresztül tartandó. A legnagyobb homlokzat magassága (oromfallal együtt) a 9 métert nem haladhatja meg.
- Az épületek csak az utcára merőleges gerincű nyeregtetővel létesíthetők. A fő tömeget meghatározó tető hajlásszöge 40°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet, égetett agyagcserép ill. ahhoz színben és formában alkalmazkodó kis hullámmagasságú egyéb héjalás alkalmazható, nem alkalmazható a fémlemez, és táblás fémlemez fedés kivéve a kőzúzalékkal szórt cserepes lemezt és a korcolt fémlemezfedést. A hagyományos szürke azbesztmentes palafedés csak az Lf-1 és Lf-2 területeinek mellékrendeltetésű épületein ill. a meglévők pótlására és annak folytatásaként alkalmazható.
- A jelen szabályozásnál kisebb ill. eltérő méretű telken lévő meglévő épület a telek méretétől függetlenül helyben felújítható.
- Az övezet telkeit a helyben kialakult anyag és formavilágú max. 160 cm magas kerítéssel lehet bekeríteni. Az optikai zársor biztosítása esetén a kialakult állapothoz kell illeszteni a tömör kerítést.
- Az épület magasságának illeszkednie kell a két szomszédos épület ill. a környezete átlagmagasságához.
- A használatba vételi engedély feltétele (kikötésekkel is) az egyes telkek területének legalább 50 %-nyi zöldfelületi kialakítása ill. az Lf-3 övetben a szabályozási terven jelölt 15 méter széles telekvégi háromszintű „záró”-fásítás és növénytelepítés.
- Az Lf-3 övezeten belül a 249-290/2 hrsz építési vonalain elhelyezett épületek pinceszinti megközelítése csak az oldalkertből nyílhatnak.

14. A lakófunkciójú terület felhasználási egységeken belül üzemanyag töltő kivételével az OTÉK 14.§ -ban meghatározott építmények helyezhetők el.
15. Az Lf-3 övezetben csak a kiépített (és a szennyvízcsatorna esetén üzembe helyezett) teljes közmű gerincvezetékek megléte esetén adható ki építési engedély.

### Falusias lakóterületek-védett (Lfm)

#### 8.§

1. Az Lfm övezetben az alábbi táblázatban meghatározott előírások alapján üzemanyag töltő kivételével az OTÉK 16.§ (2) -ben meghatározott építmények helyezhetők el.

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
Övezeti jel	Kialakítható telek min. nagyság (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek legkisebb telek szélessége (m)	Beépítés módja	Max. beépítettség mértéke (%)	Max. építmény magasság (m)
Lfm-1	900	12	O	30	4
Lfm-2	1200	22	SZ	30	4

2. Az övezetben bármilyen engedélyhez kötött építési munkálat (ezen rendelet 23-24.§-ban leírtaknak megfelelően) csak a műemléki valamint a tűzvédelmi szakhatóság hozzájárulásával engedélyezhető.
2. Hidegkút keleti részén a Fő utca két oldala a terület az építészeti értékek megőrzése érdekében helyi utcakép védelemben részesül (hrs: 4-32, 40-41, 61-90, 47-58) . A meglévő melléképületek állagmegóvása abban az esetben is szükséges, ha az használaton kívül áll.
3. Az Lfm-1 övezetben telekosztás nem engedélyezhető. Bármilyen épület csak a terven jelölt építési sávon belül helyezhető el az illeszkedés szabályai alapján. Kivétel a szabályozási terven jelölt néhány konkrét építési vonalon elhelyezendő épület.
5. Az épületek (kivéve a keresztpajtákat) csak utcára merőleges magas nyeregtetővel létesíthetők. A fő tömeget meghatározó tető hajlásszöge 45°-(+2°) lehet, égetett agyagcserép ill. ahhoz színben és formában alkalmazkodó egyéb héjalás alkalmazható, nem alkalmazható a fémlemez, bit. zszindely és táblás lemezfedés. A hagyományos szürke palafedés csak a meglévők pótlására és annak folytatásaként alkalmazható. Az övezetben csak a hagyományokhoz illeszkedő homlokzati megjelenés alakítható ki. Meg kell tartani a macskalépcsős oromfalakat, vakolt, vakolatkerettel kihúzott homlokzatokat, nyerskő kerítéseket. Utcai homlokzaton a hagyományos 2/3 osztású ablakok alkalmazását kell előírni. Az utcai homlokzaton a max. homlokzatmagasság a környezet átlagánál 10%-nál nagyobb arányban nem térhet el.
6. Tetőtér beépítésekor a tetőablakok a tetősíkra vetített felület legfeljebb 10%-án lehetnek.
7. Az épület magasságának illeszkednie kell a két szomszédos épület magasságához (utcai homlokzatoknál azokét nem haladhatja meg). Az épület arányok megőrzése végett tetőtér beépítésnél térdfal nem építhető ill. magasítható még akkor sem ha a 4 m-es építménymagasság (kivéve a pajták) ezt megegyedné.
8. A jogszerűen meglévő főrendeltetésű épület a közös udvaros is a telek méretétől függetlenül az épület helyben felújítható, épület elbontása esetén annak helyén és azzal megegyező

alapterületű az építési előírásoknak megfelelő építészeti megjelenésű új épület építhető.

9. A hagyományos falukép szerkezet megőrzése érdekében, a Fő utcában a lakóépületek mögött meglévő pajták is helyi védelemben részesülnek. Ezen épületek csak a hagyományokhoz illeszkedő anyagokból újíthatók fel, funkciójuktól függetlenül. Elbontani csak a szakértő által életveszélyessé minősített lehet, építés hatósági engedélyezés után. A bontás után helyettük az eredetivel megegyező nagyságú és homlokzatú, valamint megjelenésű épületek építhető.
10. Az övezetben a villamos energia valamint a távközlési vezetékek lehelyezését a 2000. évi CXII. törvény 27.§ b) szerint kell megoldani.
11. Az övezet telkeit a helyben kialakult anyag és formavilágú kerítéssel lehet bekeríteni. Az optikai zártsor biztosítása esetén a kialakult állapothoz kell illeszteni a tömör kerítést. A jelölt építési sávon túli területen kerítés sem létesíthető, kivéve a közterülettől elválasztó oldalon.
12. Az Lfm-1 és Lfm-2 övezetben a lakóépület csak egy épülettömegben helyezhető el max. két lakással. A telken elhelyezésre kerülő nem lakófunkciók maximálisan további egy épülettömegben helyezhetők el.
13. A „pajta foghíj” beépíthető, melyre a meglévő pajtákhoz való illeszkedés szabályai érvényesek.

### **Településközpont vegyes terület (Vt)**

#### **9. §.**

1. Az Vt övezet építési telkeinek kialakítása és beépítése során alkalmazandó paramétereket a következő táblázat szerint kell meghatározni:

Övezeti jel	Kialakítható telek min. nagyság (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek legkisebb telek szélesség (m)	Beépítés módja	Max. beépítettség mértéke (%)	Max. építmény magasság (m)	Min. telek mélység (m)
Vt	900	18	SZ	30	4,5	30

K-kialakult (csak a templom esetén alkalmazandó)

2. A Vt jellel ellátott településközpont vegyes területen épületek szabadonálló beépítési móddal, a kialakult állapothoz igazodóan helyezhetők el. Elhelyezésük meglévő vagy kialakítandó, egyedi építési telkeken történhet.
3. A településközpont vegyes övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
  - a) az egyes telkek területének legalább 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
  - b) a telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen), vagy kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
  - c) a parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő.
  - d) új közintézmény (pl. óvoda, iskola, szociális otthon, templom) kialakítása, ill. meglévő közintézmény átalakítása esetén az engedélyezési tervnek az intézménykert kialakítására vonatkozóan kertészeti tervet kell tartalmaznia. A Kertészeti tervnek legalább kertrendezési tervet (léptéke M 1: 500 vagy M 1:200), növénykiültetési tervet, tereprendezési tervet, kítűzési tervet a tervezett kerti létesítmények részletrajzait és

- műleírást kell tartalmaznia. Kertészeti tervet kizárólag tervezési jogosultsággal rendelkező táj- és kertépítésmérnök készíthet.
- e) intézményi létesítmények használatbavételi engedélye kizárólag abban az esetben adható ki, ha a kertépítészeti terv szerinti növénytelepítés megtörtént.
4. Állattartás céljára szolgáló épületek, építmények ezen övezetben nem építhetők.
  5. Az épületek csak magastetővel létesíthetők. A fő tömeget meghatározó tető hajlásszöge 40°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet, (kivéve a templom, ahol a kialakult szerinti) égetett agyagcserép ill. ahhoz színben és formában alkalmazkodó egyéb héjalás alkalmazható, nem alkalmazható a fémlemez, bit. zsindegy és táblás lemezfedés. A hagyományos szürke palafedés csak a meglévők pótlására és annak folytatásaként alkalmazható.
  6. Az övezet telkeit a helyben kialakult anyag és formavilágú kerítéssel lehet bekeríteni. Az optikai zártsor biztosítása esetén a kialakult állapothoz kell illeszteni a tömör kerítést.
  7. Az övezetben parkolóház és üzemanyagtöltő kivételével az OTÉK -ban meghatározott építmények helyezhetők el.
  8. Az épület magasságának illeszkednie kell a két szomszédos épület ill. a környezeti átlag magasságához. (Kivéve a templom.)

### **Gazdasági terület (Kereskedelmi –szolgáltató) Gksz 10§.**

- 1) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület az OTÉK-ban felsorolt funkciókra használható.
- 2) A Gksz övezetben az építési telkek kialakítása és beépítése során alkalmazandó paramétereket a következő táblázat szerint kell meghatározni:

építési övezet jele	kialakítható telek min. nagysága	kialakítható/beépíthető telek legkisebb szélessége (m)	beépítés módja	beépítettség max. mértéke (%)	min. zöldfelületi borítottság (%)	építmény-magasság max. (m)
<b>Gksz-1</b>	5000	50	SZ	25	35	6,0*
<b>Gksz-2</b>	900	20	O	30	35	4,5

\*terményszárító, silótorony, takarmánykeverő és víztorony magassági korlátozás nélkül elhelyezhető, azonban a 10 m-nél magasabb építmények környezetbe illesztését az engedélyezési tervhez melléklendő látványtervvel kell igazolni.

- 3) Az építési övezetben az építési hely határvonalai:
  - a) az előkertben: a telek szélétől Gksz-1-ben 12 m-re, Gksz-2-ben kialakult vagy 3 méter
  - b) az oldalkertben: a telek szélétől Gksz-1-ben 6 m-re, Gksz-2-ben 1 méter
  - c) a hátsókertben: a telek szélétől Gksz-1-ben 15 m-re húzódik.
- 4) A Gksz-1 övezet területén az épületek, építmények kizárólag tájbaillő, hagyományos szerkezetűek, anyaghasználatúak és színezésűek, magastetős, 35°-45° tető hajlásszögűek lehetnek. Az épületek tömege nem lépheti túl szélességben a max. 16,80 m-t, építménymagasságban a max. 4,2 m-t és bruttó alapterületük épületenként a max. 750 m<sup>2</sup>-t.



- 5) Az övezetben gépjárművek közlekedésére szolgáló területét portalanított burkolattal kell ellátni. Az övezetben a telekalakítás feltétele az ingatlanok kétirányú forgalomra alkalmas közlekedési területről való megközelíthetősége.
- 6) A Gksz övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- az egyes telkek területének minimális zöldfelületi borítottságát az egyes gazdasági övezetek részletes előírásai tartalmazzák.
  - az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a telkek zöldfelülettel fedett részének legfeljebb 1/4-ét boríthatja.
  - A Gksz-1 övezetben az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatárok mentén egybefüggően kell kialakítani ahol azt meglévő épület nem akadályozza. A tömb külső határán min. 10 méter széles háromszintű növényzet telepítendő. Egyéb oldal és a hátsókertben legalább 5 m széles, többszintű növényzetből (fasor alatta cserjesávval) álló zöldfelületi sáv, az előkertben legalább kétszintű növényzetből (gyep- és cserjeszint együttesen) álló növényzet létesítendő. A Gksz-2 övezetben a később épülő gazdasági funkciójú épületek takarására a telekhatárokon az oldalhatáros oldalkert kivételével kötelezően 3 szintű takarónövényzettel beültetendők a használatba vételig de legkésőbb a következő növényültetési időszakban.
  - telken belül a parkolók fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő.
  - a növényfajok kiválasztásakor a honos fajok előtérbe helyezése javasolt.
  - gazdasági területeken a zöldfelületek kialakítására vonatkozóan az engedélyezési terv részeként kertészeti tervet kell készíteni.
- 7) A Gksz övezetben létesítmények a Rendelet 25-32. §. környezetvédelmi előírásai és az alábbi környezeti feltételek együttes biztosítása esetén engedélyezhetők, ill. üzemeltethetők:
- az övezetben a kellemetlen szagok és a bűzhatás csökkentése érdekében:
    - az állattartó köteles a felgyülemlett trágyát rendszeresen elszállítani és a trágyatárolót legalább évente kétszer (tavasszal és ősszel) fertőtleníteni,
    - a szagártalom csökkentése érdekében a trágyába és az alomanyagba az állattartó épületeken belül és kívül is ammóniaképződést csökkentő szereket (pl.: 5dkg/nap szuperfoszfát, zeolit vagy klórmészpor) kell keverni.
  - a trágya tárolása földbe, vagy föld fölé épített - más hulladéktól elkülönítetten - zárt rendszerű (szivárgásmentes) trágyakezelési módszerrel történhet.
- 8) A KSZA jelű szabályozási tervlapon jelölt ún. „távlati gazdasági terület fejlesztési terület” gazdasági területként kizárólag a területre készülő szabályozási terv alapján hasznosítható.

## **Különleges területek**

### **11.§.**

- A különleges területek a célzott felhasználás, valamint az elhelyezhető épületek, építmények szempontjából az alábbi területekre tagolódnak:
  - Ksp: nagykiterjedésű sportterület

b) Kt: temető területe

### **Nagykiterjedésű sportterület övezete (Ksp)**

#### **12.§.**

- (1) Nagykiterjedésű sportterületbe a Külterületi szabályozási terven „Ksp” jellel jelölt (012/1-es hrsz részterülete tartozik) terület tartozik.
- (2) Az övezetben a természetvédelmi hatóság (Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság) mint szakhatóság által meghatározott feltételekkel
  - a) sportpályák,
  - b) sportpályák kiszolgáló létesítményei (pl. öltöző, lelátó),
  - c) lovaspályák,
  - d) istállóépület,
  - e) vendéglátó épület,
  - f) a lovas turizmushoz kapcsolódó épületek, létesítmények (pl. lovasfogadó),
  - g) a terület fenntartásához szükséges épület,
  - h) szolgálati lakás,
  - i) nyilvános illemhelyek, valamint
  - j) parkolók helyezhetők el.

(3) Az övezet részletes előírásai az alábbiak:

<b>övezeti jel</b>	<b>kialakítható telkek min. nagysága (m<sup>2</sup>)</b>	<b>kialakítható telkek legkisebb telekszélessége (m)</b>	<b>beépítés módja</b>	<b>beépítettség max. mértéke (%)</b>	<b>minimális zöldfelületi borítottság (%)</b>	<b>max. építménymagasság (m)</b>
<b>Ksp</b>	6000	50	SZ	20	50	5,5

SZ: szabadon álló

- (4) Az övezetben az építési hely határvonalai:  
A BSZA szabályozási tervlapon építési hely került kijelölésre. Minden épület csak ezen belül helyezhető el.
- (5) Az övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
  - a) az övezetben az egyes telkek területének legalább 50%-át zöldfelületként kell kialakítani.
  - b) a kötelező zöldfelület számításnál a zöldfelülettel fedett területbe a gyepes sportpálya beszámítható.
  - c) a telkek zöldfelülettel borított területének legalább 1/3-át háromszintű növényzet (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) alkalmazásával kell kialakítani, kizárólag egyszintű növényzet (gyepszint) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb felét boríthatja.
  - d) a parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő.
  - e) az övezetben törekedni kell a természetes, ill. természetközeli állapotú növénytársulások megőrzésére. Zöldfelületek kialakítása, növénytelepítés során legalább 65 % arányban honos növényfajok alkalmazandók.
  - f) az övezet zöldfelületeinek kialakítása tervezési jogosultsággal rendelkező táj- és

kertépítész mérnök által készített kertépítészeti terv alapján történhet.

### **Temető övezete (Kt)**

#### **13.§.**

- (1) A Szabályozási terven temetőként (Kt) lehatárolt területen ravatalozó, kápolna, sírépítmények, továbbá a terület fenntartásához szükséges épület helyezhetők el.
- (2) Az övezet részletes előírásai az alábbiak:

<b>övezeti jel</b>	<b>kialakítható telek min. nagysága (m<sup>2</sup>)</b>	<b>kialakítható telek legkisebb tekszélessége (m)</b>	<b>beépítés módja</b>	<b>beépítettség max. mértéke (%)</b>	<b>minimális zöldfelületi borítottság (%)</b>	<b>max. építmény-magasság (m)</b>
<b>Kt</b>	<b>K</b>	<b>K</b>	<b>SZ</b>	<b>10</b>	<b>40</b>	<b>5,5</b>

K: kialakult telek, tovább nem osztható  
SZ: szabadon álló

- (3) Az övezetben az építési hely határvonalai:
- építési határvonal az előkertben: a telek szélétől min. 10 m-re,
  - építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől min. 10 m-re,
  - építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől min. 10 m-re húzódik.
- (4) A temető területén a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- a temető telekhatára mentén többszintű növényzetből álló növényesáv (fásor alatta cserjesávval) telepítendő.
  - a temető növénygyevedeinek védelmét biztosítani kell. Fa kizárólag abban az esetben vágható ki, ha azt a fa egészségi állapota, vagy balesetveszély elhárítása teszi szükségessé.
  - a temető átépítése, bővítése kizárólag tervezési jogosultsággal rendelkező táj- és kertépítész tervező által készített kertépítészeti terv alapján történhet.

## **III. FEJEZET**

### **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

#### **Zöldterületek (Z)**

##### **14.§.**

- (1) Zöldterület a Belterületi szabályozási terven „Z” szabályozási jellel jelölt területfelhasználási egység.
- (2) A zöldterületek funkciójuk, kialakításuk, valamint az elhelyezhető létesítmények alapján az alábbi övezetekre tagolódnak:
- Z-1: települési szintű közpark
  - Z-2: lakóterületi szintű közpark
  - Z-3: fásított köztér, sétány
- (3) A zöldterületek részletes előírásai az alábbiak:

övezeti jel	kialakítható/ beépíthető telek min. nagysága (m <sup>2</sup> )	kialakítható/ beépíthető telek legkisebb telekszélessége (m)	beépítés módja	beépítettség max. mértéke (%)	max. építmény- magasság (m)
<b>Z-1</b>	2000	25	SZ	2,0	4,5
<b>Z-2</b>	1200	30/-	-	-	-
<b>Z-3</b>	*/-	*/-	-	-	-

SZ: szabadon álló      \*: tovább nem osztható, csak összevonható

(4) A Z-1 övezetben:

- pihenést és testedzést szolgáló építmények (pihenőhely, sétaút, játszótér, gyepes sportpálya stb.),
  - köztárgyak, műtárgyak (szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút stb.),
  - kerti építmények (pl. pergola, zenepavilon), valamint
  - a terület fenntartását szolgáló épület
- helyezhetők el a terület legfeljebb 0,2 %-os beépítettségéig.

(5) A Z-2 övezetben:

- pihenést és testedzést szolgáló építmények (pihenőhely, sétaút, játszótér stb.),
  - köztárgyak, műtárgyak (szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút stb.)
- helyezhetők el.

A Z-2 övezetben épületek nem alakíthatók ki.

(6) A Z-3 övezetben pihenést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely) helyezhetők el. A Z-3 övezetben épületek nem alakíthatók ki.

(7) Az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű növényzet (gyep-cserje- és lombkoronaszint együttesen) alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a telkek zöldfelülettel fedett részének legfeljebb 1/3-át boríthatja.

(8) A zöldterületeken elhelyezésre kerülő kerti építmények kizárólag tájba illő építészeti kialakításúak (hagyományos anyaghasználatúak és felületi kiképzésűek, színezésűek) lehetnek.

(9) A Hidegkúti-séd mentén a természetes, természetközeli növénytársulások megőrzendők, növénytelepítés során ligetszerű telepítéssel kizárólag a termőhelyi adottságoknak megfelelő, honos növényfajok ültethetők.

(10) Új zöldterületek kialakítása, ill. meglévő zöldterületek átépítése kizárólag tervezési jogosultsággal rendelkező táj- és kertépítész mérnök által készített kertépítészeti terv alapján történhet. A Kertépítészeti tervnek legalább kertrendezési tervet (léptéke M 1: 500 vagy M 1:200), növénykiültetési tervet, tereprendezési tervet, kitűzési tervet a tervezett kerti létesítmények részletrajzait és műleírását kell tartalmaznia.

(11) A település közterületi zöldfelületeinek védelme érdekében:

- a) A kivágott, elhalt, továbbá engedély nélkül eltávolított növényzet pótlásáról lombtérfogategyenérték mellett kell a növényzet kivágójának gondoskodnia. Ha a fa kivágására építéssel összefüggésben került sor, akkor a visszapótlás helyét, módját, a kiültetendő növény fajtáját az építési engedélyezési terv részeként meg kell határozni.

- b) A visszapótlásra kerülő növényállomány fajtáját (pl.: a térségben honos fajok alkalmazásának előnyben részesítése), a telepítés helyét és idejét az építési hatóság meghatározhatja.

### Különleges beépítésre nem szánt – sportterület (Kk-sp)

#### 14/A. §

1. A terület a Szabályozási terven Kk-sp jellel szabályozott terület-felhasználási egység, ahol sportolási célú létesítmények épületei, továbbá az ezekhez kapcsolódó vendéglátó, kereskedelmi, kiszolgáló építmények helyezhetők el.
2. Az építési övezet telkei csak a közüzemi víz, szennyvíz valamint közüzemi vagy ennél korszerűbb elektromos energia szolgáltatás kiépítése esetén építhetők be.
3. Az épületek elhelyezésének övezeti előírásai a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	épületek legnagyobb építménymagassága (m)	újonnan kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	minimális zöldfelületi aránya %
Kk-sp	SZ	2	4,5	10000	60

SZ – szabadon álló beépítés,

### Erdőterületek (E)

#### 15.§.

- (1) A közigazgatási területen található erdőterületek funkciójuk és az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekbe sorolhatók:
  - a) Ev-1: védett erdő,
  - b) Ev-2: védő erdő,
  - c) Eg: gazdasági erdő.
- (2) Az erdő övezetekben kialakítható legkisebb telek nagysága 10.000 m<sup>2</sup> (1ha), szélessége min. 50m.
- (3) Az erdőterületek részletes előírásai az alábbiak:

övezeti jel	beépíthető telek min. nagysága (m <sup>2</sup> )	beépíthető telek legkisebb telekszélessége (m)	beépítés módja	beépítettség max. mértéke (%)	max. építménymagasság (m)
Ev-1	-	-	-	-	-
Ev-2	-	-	-	-	-
Eg	100 000 (10 ha)	50	SZ	0,3	4,5

SZ: szabadon álló

- (4) Védett erdőterületbe a Balaton-felvidéki Nemzeti Park bővítési területén található erdőterületek, valamint a természeti területként nyilvántartott erdőterületek tartoznak.
- (5) A védett erdő övezetben (Ev-1) a táji, természeti értékek megőrzése, a természetes, ill. természetközeli ökoszisztémák megóvása biztosítandó. Védett erdő övezetben a

- természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel kizárólag természetközeli erdőművelés, ill. a természetvédelmet szolgáló vadállomány-kezelés folytatható. Védett rendeltetésű erdőterületen épületek nem helyezhetők el.
- (6) A védő erdőterületen (Ev-2) kizárólag olyan nem épület jellegű építmények, létesítmények (pl. nyomvonal jellegű közmű és távközlési létesítmények, feltáró utak) helyezhetők el, amelyek az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák. Védő rendeltetésű erdőterületen épületek nem helyezhetők el.
- (7) Gazdasági rendeltetésű erdőterületen (Eg) kizárólag az erdő rendeltetésének megfelelő épületek, építmények (pl: erdészház, közösségi vadászház) helyezhetők el, ha azt az erdőhasználat, az erdőművelés indokolja és az elhelyezéshez az ÁESZ hozzájárul.
- (8) A gazdasági erdő övezetben az építési hely határvonalai:
- építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 10 m-re,
  - építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 10 m-re,
  - építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől 10 m-re húzódik.
9. Az épületek, építmények kizárólag tájbaillő, hagyományos szerkezetűek, anyaghasználatúak és színezésűek, magastetős, 35°-45° tető hajlásszögűek lehetnek.
10. A gazdasági rendeltetésű erdőterületen rönkház kizárólag növényzettel takart módon helyezhető el.
11. Erdőterületen legfeljebb 1,8 m magas, áttört kialakítású, lábazat nélküli, vadvédelmi célú kerítés építhető, ha az elhelyezéshez az ÁESZ hozzájárul. Az erdőterületeken tömör kerítés nem létesíthető.
12. Erdőtelepítés, erdőfelújítás során valamennyi erdőterületen a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos fafajok telepítendőek, ill. természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazandók.
13. Amennyiben a jelenlegi elsődleges rendeltetésű erdőterületen más ajánlott elsődleges rendeltetés szerepel, akkor az erdészeti tevékenységet lehetőség szerint az ajánlásban foglaltakra figyelemmel kell folytatni.
14. Erdőterületen erdőgazdálkodás kizárólag az erdőtörvény, az erdőterv, ill. a különböző tulajdonú erdők kezelésére létrehozott szervezetek (pl.: erdőbirtokossági társulás) belső előírásai, ill. a Balaton-felvidéki Nemzeti Park kezelési terve szerint történhet.
15. Az erdőterületek létesítéséhez (fásításhoz és erdőtelepítéshez), fakitermelési munkák végzéséhez, az erdőterületek igénybevételenek minősülő tevékenységekhez (kivonás, időleges kivonás, rendeltetésszerű használatot akadályozó létesítmény elhelyezése), erdőterületek megosztásához a természetvédelmi és az erdészeti hatóság engedélye, illetve szakhatósági hozzájárulása szükséges.

### ***Mezőgazdasági rendeltetésű területek (Má)***

#### **16.§.**

- (1) A mezőgazdasági területek használatuk jellege szerint általános mezőgazdasági területek.

- (2) A kialakult jellegzetes településszerkezet megtartása, a hagyományos tájhasználat és a táji, természeti értékek megőrzése érdekében az általános mezőgazdasági terület az épületek, építmények elhelyezése szempontjából a következő övezetekre tagolódnak:
- Má-1: védendő tájhasználatú mezőgazdasági övezet,
  - Má-2: árutermelési mezőgazdasági övezet,
  - Má-3: belterületi mezőgazdasági területek övezete.
- (3) A mezőgazdasági területekre az alábbi általános előírások vonatkoznak:
- A mezőgazdasági terület övezeteiben kialakítható legkisebb telek nagysága 3000 m<sup>2</sup>, szélessége min. 30m.
  - lakókocsi, lakókonténer, egyéb mobil jellegű építmény a mezőgazdasági területeken még átmenetileg sem helyezhető el.
  - az egyes övezetekben elhelyezhető épületek kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájbaillo építészeti kialakítással, magastetővel létesíthetők.
  - a 100m<sup>2</sup>-nél nagyobb homlokzati felületek tagoltan alakíthatók ki.
  - az épületek maximális szélessége 12 m lehet.
  - az övezetekben az építési hely határvonalai:
    - építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 10 m-re,
    - építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 10 m-re,
    - építési határvonal a hátsókerben: a telek szélétől 10 m-re húzódik.
  - vízfolyások mentén 50-50 m-es sávban épületek, építmények nem helyezhetők el, a gyep művelésű területhasználat megőrizendő.
  - állatok tartása az önkormányzat állattartási rendeletében előírt környezetvédelmi, közegészségügyi előírások betartásával történhet.

(4) Az általános mezőgazdasági terület övezeteinek részletes előírásai az alábbiak:

övezeti jel	épület típus	beépíthető min. teleknagyság (m <sup>2</sup> )	beépíthető min. telekszélesség (m)	beépítés módja	max. beépítési %	max. építmény magasság (m)
<u>Má-1</u>	G	Balaton tv. szerint	50	SZ	0,1 (max 400 m <sup>2</sup> )	G. 4,5
	T	-	-	-		-
<u>Má-2</u>	G,	Balaton tv. szerint	-	SZ	BTSZ szerint	G, L: 4,5
	T		50			
<u>Má-3</u>	-	-	-	-	-	-

SZ: szabadon álló

G: gazdasági épület

T: tanyagazdaság lakóépülettel: lakóépületet is magába foglaló egyéni gazdaság területe

L: tanyagazdaság lakóépülete

### **Védendő tájhasználatú mezőgazdasági övezet (Má-1)**

#### **17.§.**

- (1) Az övezetbe a KSZA jelű szabályozási terven lehatárolt, a Balaton-felvidéki Nemzeti Park tervezett bővítési területén található, valamint természeti területként nyilvántartott, tájképi, természetvédelmi szempontból értékes mezőgazdasági területek tartoznak.
- (2) Az övezetben nem folytatható olyan tevékenység, ill. nem helyezhető el olyan létesítmény,

amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket veszélyezteti, a tájkép jellegét megváltoztatja. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.

- (3) Az övezetben gazdasági épületek, építmények kizárólag a gyepterület művelési ág fenntartása érdekében helyezhetők el (pl. istálló és takarmánytároló létesítmények), amennyiben az épületek, építmények kialakításához az elsőfokú természetvédelmi hatóság is hozzájárul.
- (4) Az övezetben a gyepterület művelési ág megváltoztatása, ill. közmű és közút építése környezeti hatásvizsgálat alapján, a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető.
- (5) Az övezetben az OTÉK-ban felsorolt építmények közül nyilvános illemhely, önálló reklámhordozó nem helyezhető el.
- (6) Az övezet területén ösztönözni kell az extenzív jellegű, természet-, ill. környezetkímélő gazdálkodást.
- (7) Az övezetben kerítések nem létesíthetők, kivéve az erdővel határos mezőgazdasági területeket, ahol legfeljebb 1,8 m magas, áttört kialakítású, lábazat nélküli, vadvédelmi célú kerítés építhető. Az engedélyezésbe a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságát mint szakhatóságot kell bevonni.

### **Árutermelési mezőgazdasági övezet (Má-2)**

#### **18.§.**

- (1) Árutermelési mezőgazdasági övezetbe tartoznak az M-1 övezeten kívüli külterületi mezőgazdasági területek.
- (2) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás épületei, építményei, továbbá lakófunkciót is szolgáló épület helyezhetők el.
- (3) Tanyagazdaság lakóépülete csak akkor helyezhető el, ha az OTÉK 33.§-ában felsorolt feltételek biztosíthatók. A szükséges feltételek biztosításának módját az építési engedélynek tartalmaznia kell. A használatba vételi engedély az előírt feltételek teljesülését követően adható ki.
- (4) Tanyagazdaság lakóépületének alapterülete legfeljebb az övezetben megengedett beépítési % fele, de legfeljebb 200 m<sup>2</sup> lehet. Az épület csak egy tömegben alakítható ki.
- (5) Tanyagazdaság épületei, építményei és a hozzájuk tartozó udvar, szérűskert számára a telken belül területet kell elkülöníteni (tanyaudvar), amely nagysága nem haladhatja meg a 6000 m<sup>2</sup>-t.
- (6) Kerítés kizárólag a tanyagazdaság központi része körül, valamint az erdővel határos mezőgazdasági területeken alakítható ki. A tanyaudvar körül kerítés csak fából, vagy cserjesávval takart drótfonatból, az erdővel határos mezőgazdasági területeken legfeljebb 1,8 m magas, áttört kialakítású, lábazat nélküli, vadvédelmi célú kerítés építhető. Tömör kerítés az övezetben nem létesíthető.

### **Belterületi mezőgazdasági területek övezete (Má-3)**

#### **19.§.**

- (1) Az övezetben a kialakult telkek tovább nem oszthatók - kivéve út kialakítása céljából -,



kizárólag a telkek összevonása engedélyezhető.

- (2) Az övezetben a terület tájképi, településképi érzékenysége miatt növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor nem helyezhető el.

### **Vízgazdálkodási Terület (V)**

#### **20.§.**

- (1) Vízgazdálkodási területbe a vízfolyások medre és partja, valamint a vízműterületek tartoznak.
- (2) A vízfolyások parti sávja a partélektől számítva 6-6 m.
- (3) Az övezetben kizárólag a vízügyi jogszabályoknak megfelelő és a vízügyi hatóság által jóváhagyott létesítmények helyezhetők el. A parti sávban épületek nem alakíthatók ki.
- (4) A vízfolyások mentén partrendezési munkálatok a vízkezelő létesítési engedélye alapján létesíthetők. A partrendezési munkák során kizárólag környezet- és természetbarát mérnökbiológiai módszerek alkalmazhatók. A medrek burkolása, kiegyenlítése tilos.
- (5) A parti sávban kizárólag gyeper, vagy nádas művelési ágú terület alakítható ki.
- (6) A felszíni vizek mentén a természetközeli ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.

### **Közlekedési területek és létesítmények (Kö)**

#### **21.§.**

1. A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a szabályozási tervlap tartalmazza.
2. A közlekedési területen és a közlekedési védőtávolságon belül bármit elhelyezni, bármilyen építési tevékenységet folytatni csak az illetékes közlekedési hatóság, és a kezelő hozzájárulásával és előírásai szerint lehet.
3. A települést érintő országos út (forgalmi út):  
73107sz. Hidegkúti bekötőút, K. VI., B. V.
4. A 73107sz. Hidegkúti bekötőút belterületi nyomvonala a kialakult marad. A külterületi nyomvonal a 7301sz. út és Balatonfüred összekötésére tervezett út megépülése után kismértékben módosul, új csomóponttal kapcsolódik a tervezett összekötő úthoz. A külterületen az út mentén a tengelytől számított 50-50 méteres védőtávolság van érvényben.
5. Az egyéb (nem országos) külterületi utak, mező- és erdőgazdasági utak mentén kerítést, ill. bármilyen építményt a tengelytől számított minimum 6-6 méter távolságra lehet elhelyezni.
6. A tervezett gyűjtőút (K. VIII., B. V.) szabályozási szélessége minimum 12 méter.
7. A tervezett lakóutcák (B. VI.) szabályozási szélessége minimum 12 méter.
8. A különleges burkolat-kiképzésű közterületek (közös jármű-gyalogos burkolat, vagy díszburkolat, térkialakítás) kialakítását közterület rendezési terv alapján kell megépíteni.

A közterület rendezési tervnek tartalmaznia kell a helyszínrajzi elrendezést, a magassági méreteket, keresztmetszeteket, berendezéseket, utcabútorzatot burkolatokat, közműhálózat kialakítását, köz-és díszvilágítás megoldhatóságát, parkolás megoldását, a terület kertépítészeti kialakíthatóságát.

9. Meglévő létesítmények, ill. meglévő épületben funkcióváltással létrejövő új létesítmények esetében, amennyiben a telken belüli parkolás fizikailag megoldhatatlan, vagy aránytalanul nagy nehézségekkel járna, a közterületi parkolás helyi parkolási rendelet alapján engedélyezhető.
10. Új létesítmények parkolását, rakodását az OTÉK előírásainak megfelelően telken belül kell megoldani.
11. A rálátási háromszögeket biztosítani kell, valamint 1,20 méternél magasabb növényzetet ültetni tilos.
12. Új utak kétoldali zöldsávval, ill. fasorral alakíthatók ki. A fák telepítési távolsága legfeljebb 10,0 m lehet. Az utak használatbavételi engedélye kizárólag akkor adható meg, ha az útmenti zöldsáv telepítése megtörtént.
13. A 4 gépjárműállásnál nagyobb parkolók kizárólag fásítva, 4 gépjárműállásonként legalább egy, legalább kétszer iskolázott lombos fa ültetésével alakíthatók ki.

## **Közművek**

### **Közművesítés, közműlétesítmények**

#### **22.§.**

1. Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.
2. A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás), valamint a hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben -ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja- a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani. Már szolgalmi joggal terhelt telekrészen mindennemű (építési és egyéb) tevékenység csak a szolgalmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető. A szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni.
3. Felhagyott, feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.
4. A település beépített, illetve beépítésre szánt területén épület építésére építési engedély csak akkor adható, funkció váltás csak akkor engedélyezhető, ha az OTÉK ban rögzített közművesítettség mértéke szerint: a beépítésre szánt területek valamennyi (lakó-, vegyes-, üdülő-, gazdasági- és különleges-) építési övezetében a **„közüzemi víz, szennyvíz valamint közüzemi vagy ennél korszerűbb elektromos energia szolgáltatás”** rendelkezésre áll. Ettől

eltérni csak szennyvízelvezetés megoldásában a (8) bekezdésben, a csapadékvíz elvezetésének megoldásában pedig a (13) bekezdésben rögzítettek betartásával lehet.

5. A település beépítésre nem szánt területén, bel- és külterületen lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó, vagy gazdasági célú tevékenységre szolgáló új épület elhelyezése, ill. meglévő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor engedélyezhető, ha a (6) bekezdésnek megfelelő ivóvízellátás és a villamosenergia ellátás, valamint a szennyvízelvezetés a (8), a felszíni vízrendezés a (13) bekezdésben a beépítésre nem szánt területre vonatkozóan rögzítetteknek megfelelően biztosítható.
6. A beépítésre nem szánt bel- és a külterületen lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó új épület elhelyezése, ill. meglévő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor engedélyezhető, ha az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható.
7. Hidegkút a Balaton vízgyűjtőjén, a 8005/1995 (KHV Ért. 22.) KHVM tájékoztatója szerint az I. Sérülékeny környezetű vízbázisok, az I./1 Fokozottan érzékeny üzemelő vízbázis területén fekszik, ezért a vízbázis védelmét szolgáló ágazati előírásokat és a Balaton törvényben előírtakat be kell tartani.
8. A szennyvizekkel a környezetet, a sérülékeny vízbázist szennyezni nem szabad, ezért:
  - a) A vízbázisok védelme, a talaj és a talajvíz védelme érdekében a szennyvizek közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg –rövid időre- sem engedélyezhető.
  - b) Az esetleg előforduló nyílt árkokra, patakra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
  - c) A csatornahálózat kiépítéséig a szennyvizeket ellenőrzött vízzáró medencékben kell gyűjteni és ellenőrizni kell a szennyvíz rendszeres szippantással történő elszállítatásának tényét a kijelölt lerakóhelyre.
  - d) A csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követően az érintett telkeket a közcsatornára való rákötésre (egy éven belüli határidővel) kötelezni kell.
  - e) A település belterületén, illetve beépítésre szánt területen építési engedély a település közcsatorna hálózatának kiépítéséig a c) bekezdésnek megfelelően, azt követően csak a település szennyvíz közhálózatára történő rácsatlakozásának megoldása esetén adható.
  - f) A település beépítésre nem szánt területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha :
    - a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 3 m<sup>3</sup>-t, a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 100 m-en belül nem tud, akkor a térség közcsatorna hálózatának kiépítéséig, a szennyvizeket szigorúan -ellenőrzött- zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani, ha ezt egyéb előírás, ágazati rendelkezés nem tiltja. Építési engedély addig nem adható, ameddig a szennyvízgyűjtő medence szippantókocsival történő megközelítési lehetősége (a feltáró út megfelelő kialakítása) nem biztosítható. Ha a közcsatornahálózat kiépítése a beépítésre

nem szánt területet 100 m távolságon belülig megközelíti, akkor az érintett ingatlanokat kötelezni kell a közcsontra való rákötésre.

- a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a  $3 \text{ m}^3$ -t, a közcsontra hálózathoz csatlakozni 200 m-en belül nem tud és megfelelő befogadó rendelkezésre áll, egyéb előírások nem tiltják, az illetékes ÁNTSZ és a VIZIG hozzájárul a keletkező szennyvizek tisztítására engedélyezhető helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása. A kisberendezés védőtávolság igénye nem nyúlhat túl az engedélyt kérő telken. A tisztítóberendezéssel azt a tisztítási határfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes VIZIG meghatároz. *(amennyiben a keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi  $3 \text{ m}^3$ -t, de bármelyik illetékes nem ad hozzájárulást, akkor helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítése nem engedélyezhető, ki kell építtetni a közcsontra csatlakozást, különben építési engedély nem adható!)*

9. Vállalkozási, gazdasági, ipari területről (lakótelkeken engedélyezett vállalkozások esetén is!) a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsontra való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - a megengedett szennyezettség mértékéig- elő kell tisztítani.
10. Közvetlen az élővízbe vizet beengedni csak vízjogi létesítési engedéllyel, a hatóságok által előírt megfelelő kezelés után szabad.
11. Az önkormányzati kezelésében lévő vízfolyás partéleitől 6-6 m, a nyílt árkok karbantartására legalább 2-2 m szélességű sáv karbantartás számára szabadon hagyandó. A karbantartó számára szolgálmi jog biztosítandó.
12. Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, vízmosás, stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a VIZIG engedélyével szabad.
13. A település hosszútávú arculatformálása, az urbanizációs igény és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére:
  - a) zárt csapadékvíz elvezető (közcsontrás, vagy burkolt-fedett árkos) rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített, illetve beépítésre javasolt területen. A beépített, illetve a beépítésre szánt területen a meglévő nyílt árkos felszíni vízvezetés az útburkolat kiépítéséig, illetve a már burkolt utak soron következő rekonstrukciójáig fennmaradhat. A szilárd burkolat építésével egyidejűleg kell a zárt csapadékvíz elvezetést kiépíteni. Kivételt csak falusias lakóövezeti besorolású területen belül lehet tenni, ha az út szabályozási szélessége ezt utcafásítással együtt is lehetővé teszi (a szabályozási szélesség meghaladja a min 16 m-t).
  - b) nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer tartható fenn, illetve létesíthető beépítésre nem szánt területen illetve beépítésre szánt területen hosszabb távon is, de csak szilárd burkolat nélküli utcák esetén, illetve ahol azt az a) bekezdés megengedi.
14. A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.

15. A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítókéességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
16. 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatorna hálózatba. "Zöld" parkoló létesítése tilos!
17. A magas talajvízállású településrészekben a terepszint alatti építkezéseknél a víz áramlás útját nem szabad elzárni, a talaj- illetve rétegvizek továbbvezetési lehetőségét meg kell oldani.
18. Településesztétikai és területgazdálkodási szempontból a burkolt utakkal rendelkező területeken, illetve utak szilárd burkolatának kiépítésekor beépített és beépítésre szánt területen új (nagy-, közép-, kifestésű, valamint közvilágítási) villamosenergia ellátási hálózatot építeni, meglévő hálózat átépítésével járó rekonstrukcióját engedélyezni csak földkábeles elhelyezéssel szabad.
19. Burkolat nélküli utakkal feltárt területeken, valamint beépítésre nem szánt területeken a villamosenergia ellátás hálózatainak földfeletti vezetése fennmaradhat, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási lehetőségének a biztosítására a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és a távközlési szabadvezeték közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
20. Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.
21. Reklám- és térvilágítással kápráztatást, vakítást, vagy ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan használatát zavarni, korlátozni nem szabad.
22. A telken belül tervezett gáznyomásszabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetők.
23. PB gáztartály csak föld alatti elhelyezéssel alakítható ki.
24. A földgázvezeték közterületen és telken belül is csak föld alatti elhelyezéssel szabad kivitelezni (épület utcai homlokfalára földgázvezeték nem szerelhető).
25. Településesztétikai és területgazdálkodási szempontból beépített és beépítésre szánt területen, a burkolt utakkal rendelkező területen, illetve utak szilárd burkolatának kiépítésekor új vezetékes hírközlési hálózatot létesíteni ill. meglévő rekonstrukcióját engedélyezni csak föld alatti (földkábel, alépítmény) elhelyezéssel szabad. A földfeletti vezetés a szilárd burkolattal nem rendelkező utcákban egyelőre fennmarad, ezért területgazdálkodási okokból, valamint az

utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékot közös oszlopsoron kell vezetni.

26. Beépítésre nem szánt területeken a vezetékes távközlési hálózatok földfeletti vezetése fennmaradhat, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a távközlési szabadvezetékot, légkábelt és a villamosenergia elosztási, a közvilágítási szabadvezetékot, légkábelt közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

## **IV. FEJEZET**

### **AZ ÉPÍTETT ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELME**

#### **23.§.**

1. A táj esztétikai megjelenése érdekében a tájképet károsító épületek körül takarófásítás szükséges.
2. A közterületeken a Helyi Önkormányzat (tulajdonosi) hozzájárulásával, a helyi hagyományok szerint az építési hatóság engedélyezi ill. szabályozza: buszmegállók, pavilonok elhelyezését, építését.
3. A műemlék védelem alatt álló és a szabályozási terveken védelemre javasolt épületek állagmegőrzése, felújítása, korszerűsítése csak oly módon lehetséges, hogy homlokzat és tömegkialakításuk ne változzon. Párkány és gerincmagasságuk, tetőhajlásszögük nem változtatható. Nyílászárók befoglaló mérete, aránya megtartandó.
4. A műemlék épületeknek az átalakítása, felújítása, állagmegőrzése csak az KÖH jóváhagyásával történhet. Bontásuk csak életveszély esetén engedélyezhető.

#### **Régészeti, történeti településszerkezet és műemlékvédelem, település arculatának védelme, alakítása**

#### **24.§.**

1. A műemléki környezet (az Országos Műemlékjegyzékben megfogalmazott lehatárolás pontosítása) a szabályozási terv szerint – MK – lehatárolással jelölt terület.
2. A szabályozási terveken lehatárolt műemléki környezeti területen a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. tv-ben és annak módosításában foglaltak szerint kell gondoskodni.
3. A szabályozási terveken lehatárolt műemléki környezet területén és a helyi értékvédelmi területen belül területet felhasználni, építési telket, építési területet kialakítani és beépíteni, bármely létesítményt elhelyezni, mindennemű építési és bontási munkát végezni csak a műemléki szakhatóság által előírt módon és előzetes hozzájárulásával, továbbá – a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartásával – a szabályozási terv alapján szabad.
4. A terek, teresedések, zöldterületek tudatosan úgy alakítandók ki hogy minden területrésznek legyen funkciója: pihenés, idegenforgalom, tájékoztatás, a közlekedési területek és közműsávokon túlmenően.
5. A fentiekben túl értelemszerűen alkalmazni kell a Kulturális Örökségvédelmi Hatástanulmány

javaslatait.

### *Műemlékek*

- Katolikus templom (Fő u. 1.)
6. Hidegkút teljes közigazgatási területén a régészeti értékek védelméről gondoskodni kell. Ennek megfelelően az TRT szabályozási tervlapján jelölésre kerültek az ismert régészeti területek. Ezen területeken az építési tevékenység során minden esetben értesíteni kell a régészeti hatóságot a szükséges előzetes feltárás ill. leletmentés érdekében. Az építési tevékenységet csak ez után szabad megkezdeni és bármilyen újabb lelet előkerülésekor az építkezés szüneteltetésével ismét értesíteni az illetékes hatóságot.
  7. „Nyilvántartott régészeti lelőhelyeken az építési engedélyezési eljárások során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal a kulturális örökség védelméről szóló törvény alapján szakhatóságként jár el.
  8. Ha a földmunkák során váratlan régészeti emlék, lelet kerül elő, a Kövt. alapján kell eljárni.
  9. A régészeti lelőhellyel érintett helyrajzi számok listája a következő:  
Belterületen: hrsz: 91/ 18-23, 91/30-39, 91/55-58, 91/ 63, /65  
Külterületen: a hrsz: 04/2, 04/4, 012/1, 026, 038 tervlapon jelölt területei.

## **Épületek, létesítmények elhelyezésekor betartandó környezeti feltételek**

### **A levegő védelme**

#### **25.§.**

- (1) Levegőterhelést okozó légszennyező forrásokra az elérhető legjobb technika alapján jogszabályban, ill. a területileg illetékes környezetvédelmi felügyelőség egyedi eljárásának keretében kerülnek megállapításra a kibocsátási határértékek.
- (2) A közigazgatási terület az alábbi légszennyezettségi zónákba tartozik:
  - a) kéndioxid: F,
  - b) nitrogéndioxid: F,
  - c) szénmonoxid: F,
  - d) szilárd (PM<sub>10</sub>): E,
  - e) benzol: F,
 Amennyiben a légszennyezettség mértéke a zónában a megengedett határértéknél kisebb, a fenntartható fejlődéssel összhangban meg kell őrizni a meglévő jó állapotot.
- (3) A Balaton-felvidéki Nemzeti Park bővítési területe levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag sérülékeny területként kezelendő.
- (4) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenység kizárólag a gazdasági területeken és kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha védő övezete lakóterületet, vegyes területet, rekreációs célú területet (különleges terület, zöldterület), továbbá a BfNP bővítési területét nem érinti. Védelmi övezeten belül állandó, időszakos,

vagy átmeneti emberi tartózkodásra szolgáló létesítmény (oktatási, egészségügyi létesítmény, tanyagazdaság lakóépülete) nem helyezhető el. A védőövezet területén levegőterhelésre érzékeny, élelmezési célt szolgáló növényi kultúra nem termesztendő.

- (5) Diffúz légszennyezést, kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek a belterületen nem folytathatók. E tevékenységek folytatása külterületi gazdasági területeken, mezőgazdasági területeken is kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha megfelelő technológiával (pl. elszívási technológia, felületnedvesítés stb.) a légszennyező anyagok terjedés megakadályozható.

## **A felszíni- és felszín alatti vizek védelme**

### **26.§.**

- (1) Hidegkút a felszín alatti vizek minőségét érintő tevékenységekkel összefüggő egyes feladatokról szóló Korm. rendelet szerinti „A” fokozottan érzékeny besorolású terület. A közigazgatási területen kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, ill. technológiák alkalmazhatók, amelyek során jogszabályban előírt, a felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges, az „A” fokozottan érzékeny besorolású területekre vonatkozó határértékek teljesíthetők.
- (2) A felszín alatti vizek minőségéről szóló Korm. rendelet 3.sz. mellékletében felsorolt tevékenységek kizárólag a Korm. rendeletben előírt hatósági engedéllyel folytathatók.
- (3) A közigazgatási terület „B” és „C” hidrogeológiai védőidommal érintett részén érvényesíteni kell a vízbázisok területére vonatkozó országos érvényű követelményeket és korlátozásokat.
- (4) Új beépítésre szánt terület kizárólag abban az esetben alakítható ki, ha a területen a csatornahálózat a vízhálózat kiépítésével egyidejűleg kiépül, ill. a szennyvizek csatornahálózatra való rákötése biztosítható.
- (5) Meglévő beépítésre szánt területeken a csatornahálózat kiépítéséig új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni csak a környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztároló, ill. egyedi szennyvízelhelyezési kislétesítmény (korszerű csatorna-közműpótló) megléte esetén lehet. A szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezhető.
- (6) A csatornahálózatba be nem kapcsolható beépítésre nem szánt területeken bármely szennyvizet eredményező létesítmény csak akkor üzemeltethető, ha a szennyvíz gyűjtése és átmeneti tárolása zárt, szivárgásmentes tárolóban történik. Csatornahálózatba be nem kapcsolható mezőgazdasági területen vízöblítés nélküli ürgödrös de szigetelt árnyékszék létesíthető.
- (7) Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába, ill. szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizet a közcsatornába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani, ill. előkezelni kell.
- (8) Az összegyűjtött csapadékvizek élővízfolyásba, ill. befogadóba abban az esetben vezethetők, ha minőségük az ezt szabályozó jogszabályban az 1. vízminőség-védelmi területi kategóriára (Balaton és vízgyűjtője) vonatkozó előírásoknak megfelel.
- (9) Mezőgazdasági övezetek területén a felszín alatti vízkészlet használata (pl.: öntözési célra) kizárólag vízjogi engedély és a talajvédelmi hatóság engedélye alapján történhet.



- (10) A felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A kisvízfolyások környezetében nem folytathatók olyan tevékenységek, melyek veszélyeztetik a felszíni vizek, továbbá a talaj- és a talajvizek állapotát, és talaj vagy talajvízszennyezést okozhatnak, így különösen
- a) a mezőgazdasági rendeltetésű területeken állattartás a vízfolyások legalább 200 m-es körzetén belül nem folytatható, növényvédelmi tevékenység a vízfolyások környezetében a növényvédőszer veszélyességétől függően 5-200 m-en belül nem folytatható.
- (11) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vízparti sávban a természetközeli nádas, ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.
- (12) A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló Korm. rendelet mellélete szerint Hidegkút nitrátérzékeny területeken mezőgazdasági tevékenységet folytatóknak a rendelet mellékletében meghatározott előírásokat kell betartaniuk.

### **A termőföld védelme**

#### **27.§.**

- (1) Talajszennyezés veszélyével járó tevékenységek a szennyezést kizáró (a tevékenységtől függően víz-, szénhidrogén-, stb. záró) aljzaton végezhetők. Mezőgazdasági területen trágya, trágyalé kizárólag zárt tárolóban gyűjthető.
- (2) Mezőgazdasági rendeltetésű terület szennyvízzel, szennyvíziszappal történő öntözése a közigazgatási területen nem engedélyezhető.
- (3) Épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell.
- (4) Feltöltések kialakítására kizárólag talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható. Környezetet károsító anyag, ill. veszélyes hulladék alkalmazásának gyanúja esetén az I. fokú építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás keretében elrendelheti a feltöltésre szánt anyagok vizsgálatát.
- (5) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.
- (6) A tájkarakter védelme miatt a közigazgatási területen egy tagban 1,5 m-nél nagyobb feltöltések, ill. bevágások, valamint 25°-nál nagyobb hajlásszögű rézsűk nem alakíthatók ki.

### **Hulladékelhelyezés**

#### **28.§.**

- (1) A keletkező kommunális szilárd hulladékok rendezett gyűjtését és a szükséges időközönkénti elszállítását biztosítani kell. A keletkező hulladékok kizárólag kijelölt hulladéklerakó helyre szállíthatók.
- (2) Lakó- és vegyes területen veszélyes hulladékot eredményező tevékenységek kizárólag a lakosság alapfokú ellátását szolgáló tevékenységek folytatása esetén engedélyezhetők (pl.: fotólabor, gyógyszertár, fogorvos, vegytisztító, javítószolgáltatások stb.).
- (3) A gazdasági területeken keletkező veszélyes hulladékokat az ártalmatlanításig, ill. az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban előírt módon, hulladékfajtánként elkülönítetten kell

gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni.

- (4) Az övezeten kívül keletkezett veszélyes hulladékok a közigazgatási területen nem tárolhatók és nem dolgozhatók fel.

### **Környezeti zaj elleni védelem**

#### **29.§.**

1. Zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmény kizárólag abban az esetben üzemeltethető, ill. engedélyezhető, ill. környezeti zajt okozó tevékenység abban az esetben folytatható, valamint a közlekedésből származó környezeti zajszint akkor megfelelő, ha a zaj ellen védendő létesítmények környezetében az erről szóló jogszabályban a lakóterületre meghatározott határértékeket betartják. Az egyes utak mentén betartandó zajterhelési határértékeket az útkategóriától függően a zajvédelmi rendelet tartalmazza.

### **Településképi és egyéb környezetvédelmi előírások**

#### **30.§.**

1. A kedvezőtlen településképi látványt nyújtó tevékenységeket a telkeken belül oly módon kell elhelyezni, vagy takarásukról gondoskodni (pl. többszintű növényzettel vagy kerítéssel), hogy azok közterületről ne okozzanak rendezetlen, kedvezőtlen látványt.
2. A gazdasági és mezőgazdasági területeken robbanás és tűzveszélyes, továbbá veszélyes anyagok felhasználása és tárolása csak a környezet veszélyeztetése, szennyezése nélkül a vonatkozó biztonsági és egyéb előírások betartásával folytatható.

### **Reklámhordozók, parabolaantennák elhelyezése az épületeken.**

#### **31.§.**

A reklámhordozók összterülete nem haladhatja meg a nyílás nélküli homlokzatfelület 10 %-át.

1. A település teljes igazgatási területén óriásplakát (multireklám) nem helyezhető el.
4. A műemléki környezetben és az Lfm-1 övezetben a helyi utcakép védelemre javasolt Fő utcai épületeken valamennyi utcai homlokzati árnyékoló szerkezet létesítése építési engedélyköteles. Ilyen épületeken utcai homlokzatokon falra szerelt gépészeti berendezés és parabola antenna nem helyezhető el.

## **V. FEJEZET**

### **Építési tilalmak, korlátozások**

#### **32.§.**

1. A település beépítésre nem szánt területén 3000 m<sup>2</sup>-nél kisebb telket kialakítani nem szabad.
2. A település közigazgatási területén 2500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb összes szintterületű csarnok jellegű épület nem létesíthető.
3. A település beépítésre nem szánt területén a terepszint alatti építmény alapterülete a telek területének 10%-át nem haladhatja meg.
4. A településen a 10 méternél keskenyebb földrészleteken - tekintet nélkül a nagyságra - épület nem helyezhető el.
5. Közösségi zöldterületek céljára fenntartott területeket más célra felhasználni nem szabad.

6. Felvonulási épület kizárólag az építkezés időtartamára létesíthető és a használatba vétel időpontjáig tartható fenn.
7. Törmeléket lerakni csak az arra kijelölt területen szabad.
8. Lakóterület beépíthetőségének feltétele az előzetesen megtörtént belterületbe vonás.
9. Szerelt fém kémény a település beépítésre szánt területfelhasználási egységein nem létesíthető.
10. **Az újonnan kialakítandó lakóterületek beépítése csak a Balaton törvényben előírt a szolgáltató igazolásával bizonyított csatornázottsági feltételek teljesülése után történhet.**

## VI. FEJEZET

### Záró rendelkezések

#### 33. §.

Jelen rendelet 2012. április 1-jén lép hatályba.

Kihirdetéséről a helyben szokásos módon, az SZMSZ-ben meghatározottak szerint a jegyző gondoskodik.

Jelen rendelet hatályba lépésével kiegészül a 7/2004. (IX.07.) sz. rendelete Hidegkút Helyi Építési Szabályzatáról.

#### 34.§.

A rendelet kihirdetéséről a körjegyző a helyben szokásos módon gondosodik.

Hidegkút, 2012. március 14.

Pénzes Erzsébet  
polgármester

Sárközi Miklós  
körjegyző

A rendelet kihirdetve: 2012. március 23.

Sárközi Miklós  
körjegyző

## FÜGGELLÉK:

A szabályozási előírásban és a szabályozási terven (BSZA) felsorolt helyi védettségre javasolt épületek védelméről gondoskodni kell. Ez történhet az Országos Jegyzékbe való felvétellel illetve a helyi védelemről szóló erre vonatkozó önkormányzati rendelet elfogadásával - önkormányzati helyi védelemmel, melynek alapján a létesítmények és helyreállításuk terveit településszerkezet megtartási, településképi megjelenési és műemléki szempontokból is bírálni kell. Az elbírálásnál a területi főépítész és a műemléki szakhatóság véleményét figyelembe kell venni.

### *Helyi védelmre javasolt épületek:*

Fő u. 34.	Fő u. 33.	
Fő u. 24.	Fő u. 22.	Fő u. 18.
Fő u. 17.	Fő u. 53.	Fő u. 15.
Fő u. 14.	Fő u. 55.	Fő u. 58.
Fő u. 6.	Fő u. 64.	Hosszú u. 74.

- Mindazon lakóházak és melléképületek tartoznak ide, amelyek jellegükben a népi épületekhez hasonlóak, ezek tömege és formája megőrzendő.
- Külön is megemlítendő a Fő utca keresztpajta sora. Ezek az épületek is részét alkotják a település kulturális örökségének, jelen formájukban megtartandóak.